

**À Margem –
Contributos para uma solução de intervenção no
Cais do Ginjal, Almada – Portugal**

Simone Rose Maly

**Dissertação
de Mestrado em Gestão do Território
Área de Especialização:
Planeamento e Ordenamento do Território**

Junho de 2017

Dissertação apresentada para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Gestão do Território,

Área de Investigação: Planeamento e Ordenamento do Território.

Realizada sob a orientação científica da Prof^ª Dr.^ª Margarida Pereira.

À Margem –

Contributos para uma solução de intervenção no Cais do Ginjal, Almada – Portugal



*Os paquetes que entram de manhã na barra
Trazem aos meus olhos consigo
O mistério alegre e triste de quem chega e parte.
Trazem memórias de cais afastados e doutros momentos
Doutro modo da mesma humanidade noutros pontos.*

Ode Marítima – Álvaro de Campos

Dedicatória pessoal

*Ao meu marido Bruno Paulo, amigo amado, pela paciência e compreensão sempre;
Aos meus filhos Marcela e Matheus, pela luz própria e ensinamentos recebidos;
À minha neta Anna, pelo amor incondicional que despertou quando chegou,
Dedico.*

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus familiares, mestres e amigos, especialmente nas pessoas de Miguel Jorge Maly Neto (*in memoriam*), Bruno Paulo, Marcela Rubin, Matheus Rubin, Anna Maly Camarão, Maria Dalva Alves dos Santos, Gerson Clovis Maly, Renato Cabral, Eunice Michiles Maly, Clair Maly, Larissa dos Santos Maly, Juliano dos Santos Maly, Gerson Clovis Maly Júnior, Walter Paulo, Anita de Fassio Paulo, Norma Rose Alves dos Santos, Nélia Rosa Alves dos Santos, Fernando Antônio Alves dos Santos (*in memoriam*), Lino José dos Santos Neto, Yuri Luiz Alves dos Santos, Paulo Roberto Alves dos Santos, José Carlos Córdova Coutinho, Antonio Carlos Carpintero, Rômulo Ribeiro, Raquel Blumenschein, Valério Medeiros, Margarida Pereira, João Farinha, Nuno Pires Soares, José Carlos Ferreira, José Ferreira Marques, José António Tenedório, Maria do Rosário Gaspar de Oliveira, Maria José Roxo, João Figueira de Sousa, José Afonso Teixeira, Dulce Pimentel, Benvinda de Jesus Antunes, António Pires Buracas, Francisco Silva, Elisabete Gonçalves, Ana Paula Sampaio, António Matos, António Janeiro, Si Chio leong, Cristina Neto, Antonio Sambongo, Maria Condado, Mirtes Completo, Jussara Zottmann, Graco Santos, André Bello, Estela Oton, Marta Coelho, Marta Mondaini, Sérgio Jatobá, Febo Gonçalves, Jane Jucá, Aurora Gomes Santos, Sandra Mello, Carlos Madson Reis, David Melo, Maurício Goulart, Márcio Vianna, Márcia Cunha, Lúcia Furtado Villela, Kênia Felício Teixeira, Josué Aguiar, Erison Machado Magalhães, Rogério Pereira de Paula, Tiago Rodrigo Gonçalves, Rômulo Andrade, Jane Diehl, Agnelo Queiroz, Melquisedeque Vital, Helena Zanella, Fabiano de Andrade Lima, Mariana del Vecchio, Luiz Otávio Alves Rodrigues, Thiago Teixeira de Andrade, Carol Canuto, Vera Gamarski e Vicente Correia Lima.

Nota: Esta dissertação foi redigida conforme o português utilizado no Brasil, e segue as normas da APA para elaboração de documento.

À MARGEM

CONTRIBUTOS PARA UMA SOLUÇÃO DE INTERVENÇÃO NO CAIS DO GINJAL,

ALMADA – PT

SIMONE ROSE MALTY

RESUMO

O caminho para o desenvolvimento das sociedades contemporâneas passa pela reformulação dos modelos urbanísticos estabelecidos, convertendo desafios da mudança em oportunidades de progresso, inovação e competitividade.

Os usos originais (e no caso em estudo, industriais desativados) desajustados do atual contexto socioeconômico, das sociedades e dos mercados globais, impuseram novos desafios aos territórios. Compete ao urbanismo e às políticas de ordenamento do solo a ponderação de valores em busca da compensação dos equilíbrios afetados, e esse processo se torna mais legítimo e efetivo na medida em que se priorizam planos, ações e projetos que sejam amplamente debatidos, que atendam às inquietações da sociedade, e que estendam oportunidades de crescimento a todos. A busca pela resolução dos conflitos associados ao uso do solo, face à realidade que se vai (re)construindo, permeia os debates sobre regulamentação e governança.

No estudo apresentado, parte-se de uma reflexão sobre a busca do valor fundamental da cidade – a qualidade de vida urbana, procede-se a uma análise crítica da legislação pertinente à regulamentação do uso do solo e aos valores subjetivos da paisagem e do patrimônio, e investiga-se a atuação do poder público no que tange aos aspetos regulamentadores, para culminar na proposição de um plano de ações de reabilitação urbana visando o resgate arquitetónico e histórico da área do Cais do Ginjal, uma frente ribeirinha rica valores e memórias, mas segregada do tecido urbano envolvente, na cidade de Almada, Portugal.

PALAVRAS-CHAVE: Reabilitação Urbana, Regeneração Urbana, Planeamento Urbano, Gestão do Território, Governança, Instrumentos de Política Urbana.

SUMMARY

The path to the development of contemporary societies is to reformulate established urban models, converting the challenges of change into opportunities for progress, innovation and competitiveness.

The original uses (and in this case, industrial deactivated) misaligned from the current socioeconomic context, societies and global markets have imposed new challenges on the territories. Urban planning and land management policies are concerned with balancing values in order to compensate for the affected equilibria, and this process becomes more legitimate and effective, insofar as priority is given to plans, actions and projects that are widely debated, that respond to the concerns of society, and which extend growth opportunities to all. The search for the resolution of the conflicts associated to the use of the soil, in face of the reality that is (re)building, permeates the debates on regulation and governance.

In the present study, we start with a reflection on the search for the fundamental value of the city – the quality of urban life, a critical analysis of the legislation pertinent to the regulation of land use and the subjective values of the landscape and the patrimony, and investigates the performance of the public power regarding the regulatory aspects, to culminate in the proposal of a plan of actions of urban rehabilitation aiming at the architectural and historical rescue of Cais do Ginjal, a rich space in identities, values and memories, but segregated from the surrounding urban area, in the city of Almada, Portugal.

KEY WORDS: Urban Rehabilitation, Urban Regeneration, Urban Planning, Land Management, Governance, Urban Policy Instruments.

ÍNDICE

ÍNDICE DE QUADROS E FIGURAS.....	8
LISTA DE SIGLAS E ABREVIACÕES	10
APRESENTAÇÃO.....	11
1. QUESTÕES DE PARTIDA E OBJETIVOS DA PESQUISA.....	13
2. METODOLOGIA.....	14
3. ENQUADRAMENTO TEÓRICO	18
3.1. Ambiente natural e edificado	19
3.2. Centros urbanos – o declínio	21
3.3. Espaços públicos e frentes ribeirinhas	24
3.4. Intervenções urbanas – o resgate	27
3.5. Governança.....	32
3.5.1. <i>Desafios do Planejamento</i>	34
3.5.2. <i>Participação social</i>	38
3.5.3. <i>Relações Socioeconômicas</i>	40
4. INTERVENÇÃO URBANÍSTICA NA ÁREA DE ESTUDO: QUADRO LEGAL	44
5. O CAIS DO GINJAL.....	50
5.1. Enquadramento na cidade e na frente de rio	50
5.2. Dados demográficos	53
5.3. Riscos geológicos e ambientais	55
5.4. Contexto Histórico.....	57
5.5. Morfologia urbana e patrimônio edificado	61
5.6. Propostas de Ocupação para o Cais do Ginjal	68
5.6.1. <i>Propostas apresentadas pelos particulares</i>	69
5.6.2. <i>Normativas para a ocupação</i>	70
5.7. Projetos para a envolvente do Ginjal.....	81
5.7.1. <i>Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas</i>	81
5.7.2. <i>Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz</i>	85
5.7.3. <i>Plano de Urbanização de Almada Nascente</i>	87
5.8. Diagnóstico da Área de Estudo	90
6. CONTRIBUTOS PARA A INTERVENÇÃO NO CAIS DO GINJAL.....	95
6.1. Linhas de orientação.....	95
6.2. Recomendações para a Intervenção	102
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	110
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	112
FONTES NA INTERNET	117
ANEXOS	119
ANEXO I – MODELO DE ENTREVISTA LIVRE.....	119
ANEXO II – MODELO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA.....	127
ANEXO III – MODELO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA	132

ÍNDICE DE QUADROS E FIGURAS

Quadro 1 – Cronograma de entrevistas qualitativas realizadas –	pág. 16
Figura 1 – Esquema da sequência de investigação –	pág. 17
Figura 2 – Cais do Ginjal. Vista dos jardins do elevador panorâmico –	pág. 26
Figura 3 – Resultado do programa. Iniciativa: IPHAN, Programa Monumenta –	pág. 31
Figura 4 – O planejamento urbano e suas interfaces – agentes e território –	pág. 32
Figura 5 – Premissas dos instrumentos de planejamento –	pág. 36
Quadro 2 – Objetivos das políticas integradas para o desenvolvimento urbano –	pág. 37
Quadro 3 – Principais determinações legais aplicáveis à área de estudo –	pág. 45 a 48
Figura 6 – Incidência da Reserva Ecológica Nacional na área de estudo –	pág. 49
Figura 7 – A cidade de Lisboa e arredores. Ao sul do Tejo, Almada –	pág. 50
Figura 8 – Poligonal da área de estudo –	pág. 51
Figura 9 – Vista do Cais e da arriba –	pág. 52
Quadro 4: Taxa de Variação da População Residente por Freguesias (2001-2011) –	pág. 53
Figura 10: Taxa de Variação (2001-2011) de Alojamentos vagos / Freguesias –	pág. 54
Figura 11 – Carta de Risco para o Cais do Ginjal, estudo desenvolvido para o EEE Almaraz-Ginjal –	pág. 55
Figura 12 – Cais do Ginjal. Panorâmica –	pág. 57
Figura 13 – Cais do Ginjal. Localização das edificações mais significativas –	pág. 58
Figura 14 – Cais do Ginjal. Trabalhadores dos armazéns a carregar o barco –	pág. 59
Figura 15 – Restaurantes do Ginjal da década de 1960 –	pág. 59
Figura 16 – Mapa do percurso. Sobre fotografia de planta na Exposição Objecto Projecto –	pág. 61
Figura 17 – Maquete de volumetria do Ginjal. Exposição Objecto Projecto –	pág. 61
Figura 18 – Largo próximo à área central –	pág. 62
Figura 19 – Primeira linha de fachada –	pág. 62
Figura 20 – Obras de construção do elevador e contenção da encosta –	pág. 62
Figura 21– Jardim do Rio –	pág. 62
Figura 22 – Fonte da Pipa –	pág. 63
Figura 23 – Antiga configuração da Fonte da Pipa, conforme aquarela de Carlos Canhão –	pág. 63
Figura 24 – Museu Naval –	pág. 64
Figura 25 – Vista da antiga Companhia Portuguesa de Pesca –	pág. 64
Figura 26 – Acessos ao Cais do Ginjal –	pág. 65
Figura 27 – Estado de conservação das edificações – levantamento feito em outubro de 2016 –	pág. 66
Figura 28 – Edificações mais significativas do Cais do Ginjal –	pág. 66
Figura 29 – Edificações mais significativas do Cais do Ginjal –	pág. 67
Quadro 5: Principais desafios à elaboração do Plano de Ordenamento do Estuário do Tejo –	pág. 77
Figura 30 – Poligonal de abrangência da ARU de Cacilhas –	pág. 80
Figura 31 – ARU de Cacilhas. Estado de conservação dos imóveis –	pág. 81

Figura 32 – Exemplo de Ficha Cadastral – pág. 81

Figura 33 – Perspectiva atual da entrada da rua – pág. 82

Figura 34 – Vista da rua, atualmente – pág. 82

Figura 35 – Quinta do Almaraz – pág. 83

Figura 36 – Pórtico da Lisnave, em terminal abandonado. Marco visual da cidade – pág. 85

Figura 37 – Imagem do projeto – pág. 87

Figura 38 – Detalhe de ruínas no “Cubal” – pág. 91

Figura 39 – A vertente, o Ginjal, o Tejo e Lisboa, vistos da Casa da Cerca – pág. 91

Figura 40 – Ponte 25 de Abril e Belém, vistos do tardoz de edificações no Ginjal – pág. 91

Quadro 6 – Matriz SWOT do Cais do Ginjal – pág. 92

Figura 41 – Arte Urbana no bairro do Caramujo, Almada – pág. 107

Figura 42 – O cimo da vertente. Perspectiva da Casa da Cerca – pág. 114

Figura 43 – Detalhe de fachada, Cais do Ginjal – pág. 116

LISTA DE SIGLAS E ABREVIACÕES

AML – Área Metropolitana de Lisboa
APA – American Psychological Association
CAA – Centro de Arqueologia de Almada
CCDR – Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional
CESE – Comitê Econômico e Social Europeu
CMA – Câmara Municipal de Almada
CPP – Companhia Portuguesa de Pesca
EEE – Estudo de Enquadramento Estratégico
GTL – Gabinetes Técnicos Locais
IIP – Imóvel de Interesse Público
INE – Instituto Nacional de Estatística
PDM – Plano Diretor Municipal
PP – Plano de Pormenor
PROCOM – Programa de Apoio à Modernização do Comércio
PROT-AML – Plano Regional de Ordenamento Territorial da Área Metropolitana de Lisboa
PRU – Programa de Reabilitação Urbana
RCM – Resolução do Conselho de Ministros
REN – Reserva Ecológica Nacional
SRU – Sociedades de Reabilitação Urbana
UE – União Europeia
URBCOM – Sistema de Incentivos a Projetos de Urbanismo Comercial
ZEP – Zona Especial de Proteção

APRESENTAÇÃO

“A história dos povos está ligada à sua geografia: para a compreender é conveniente debruçar-se sobre o meio em que vivem e ver como esta dá ao grupo as suas especificidades” (PAUL CLAVAL, 2006:57).

A sociedade do fim do século XX assistiu a uma brusca alteração no processo de desenvolvimento económico dos países. O processo de produção e a divisão social do trabalho entram em colapso, com a desindustrialização dos países desenvolvidos, o advento das novas tecnologias, as mudanças no consumo e o incremento dos transportes.

As cidades, como organismos vivos, assistem à degradação progressiva das suas estruturas, do seu tecido urbano, dos seus edifícios, do seu espaço público, decorrente do envelhecimento próprio ou do desajuste do desenho de sua organização a novos modos de vida.

Espaços que constituíram os núcleos vitais das cidades no passado, como os centros históricos e as áreas industriais e portuárias, viram findar seus dias ditos degradados pela ação do tempo, por falhas no processo de gestão ou por fatores socioeconômicas inerentes ao crescimento dos aglomerados urbanos.

Para compreensão das dinâmicas das cidades, os estudos recentes na área de urbanismo incitam à premência de trazer à tona novas questões, que permeiam abordagens a modelos de gestão económica, considerando os problemas sociais e o cenário económico mundial em acelerada mudança, configuração dos territórios segundo as novas tendências, e advento ou revisão de conceitos como planejamento estratégico, resiliência e governança.

Ao mesmo tempo, a inserção de componentes como responsabilidade social, sustentabilidade, preservação ambiental, matrizes energéticas alternativas, mobilidade e acessibilidade conferem novas perspectivas ao planejamento urbano.

E a reflexão por compreensão das dinâmicas territoriais impõe à gestão um caminho de reformulação das políticas públicas, em busca do valor fundamental da cidade que é a qualidade de vida urbana.

Em um passeio despretenso pelo Cais de Cacilhas na cidade que vim morar em Portugal, me deparei com o inusitado Cais do Ginjal, um conjunto de edificações confinadas entre a margem do Rio Tejo e uma verdadeira muralha que constitui a encosta vizinha, em cujo plano superior se desenvolveu Almada.

Em abordagens aos transeuntes, constatou-se um sentimento generalizado de inquietação, e não é arriscado dizer que qualquer pessoa que desembarque no Cais de Cacilhas, vindo de Lisboa, sente o mesmo – seja ela turista ou morador da região.

A primeira pergunta que surge é o motivo que leva ao abandono um lugar tão instigante. Os questionamentos subsequentes sobre a história do lugar, possibilidades de resgate, legislação pertinente, fomento a novos usos, valores e impulsos econômicos possíveis levaram a definir o objeto deste trabalho, que pretende culminar com proposições formais, no âmbito acadêmico de um programa de mestrado.

A proposta de recuperação do conjunto edificado constitui uma intenção de despertar na comunidade, no mercado investidor e na autarquia responsável o interesse e a conscientização necessários à contenção do processo de desvitalização desse lugar tão representativo da cidade.

Com o intuito de compreender a evolução do tecido urbano, o fenômeno de declínio, os problemas de propriedade e uso do solo, e tendo em consideração as premissas de utilização dos recursos disponíveis, as alterações na economia das nações e os desdobramentos dessas mudanças nas políticas públicas é que este estudo se apresenta, com a preocupação de buscar formas de resgate de um espaço que se encontra hoje em acentuada desagregação.

Acompanhando esse processo, os instrumentos que possibilitam resultados efetivos no campo de gestão territorial devem apresentar coerência, aplicabilidade e versatilidade, a fim de proteger os valores acrescentados e contemplar as vertentes ambientais, históricas, culturais que compõem o intrincado sistema social.

São essas as questões que moldam a linha de orientação desta investigação.

1. QUESTÕES DE PARTIDA E OBJETIVOS DA PESQUISA

“É, pois, de cultura que estamos a falar: cultura de território, de ordenamento do território, de aprendizagem. E também de mudança e de inovação social, dos seus contextos e actores” (FERRÃO, 2011:133).

Como ponto de partida, formulam-se as seguintes questões:

- Espaços representativos no passado, que sofreram degradação pela ação do tempo e por alterações económicas e sociais, são passíveis de resgate por meio de ações de reabilitação urbana, de forma que voltem a ter lugar de destaque no cotidiano da cidade e no coração da população?
- As mudanças ocorridas são irreversíveis ou cabem ainda ações de revalorização do espaço herdado? Ou seja, é possível devolver à cidade um espaço de convívio de qualidade, a partir de uma área que já experimentou dias de pujança econômica e social, passadas décadas de declínio e abandono?
- O poder público é capaz de coordenar esforços no sentido de escapar à lógica imobiliária e se ater a questões vitais como estudos de demanda, estudos ambientais e consultas públicas, para corroborar as linhas já visíveis no plano legislativo?

Como **objetivo geral** da pesquisa, propõe-se:

- Apresentar contributos para uma proposta de intervenção urbana para o Cais do Ginjal, na cidade de Almada.

Como **objetivos específicos**, são concebidos:

- Levantar os dados históricos do Cais do Ginjal, seu desenvolvimento, as fases de apogeu, declínio e abandono, até os dias atuais, com inventário da situação do núcleo edificado;
- Identificar os fatores de risco de ocupação urbana;

- Analisar as intervenções urbanas propostas pelo município, os setores da economia, suas vocações e o atendimento à legislação vigente, no intuito de elaborar um diagnóstico para a área;
- Detectar as alternativas de intervenção urbana para a escolha de linhas de orientação;
- Elaborar diretrizes para uma proposta de intervenção urbana que atenda os requisitos do processo de planejamento, tendo em consideração a inserção geográfica da área em análise.

2. METODOLOGIA

“O que um homem vê depende tanto daquilo que ele olha como daquilo que sua experiência visual-conceitual prévia o ensinou a ver” (THOMAS KUHN, 1962:148).

A estrutura metodológica de produção científica na área das ciências sociais e humanas tem se tornado bastante diversificada no transcorrer das últimas décadas, pela diversidade e inovação dos enfoques, frente à realidade cada vez mais complexa. A dificuldade de interação de elementos de natureza objetiva e subjetiva ou de adequação do empirismo lógico à organização humana do espaço dificultam o estabelecimento de coesão e definição de eixos temáticos de investigação e a construção de modelos simples ideais. (GODOY *et al.*, 2010).

O estudo está alicerçado no método dedutivo de investigação, no intuito de compreender as conexões presentes entre os fenômenos socioespaciais como um todo e a forma de ocupação daquela área singular pela confluência dos elementos geográficos em presença.

O caráter sistêmico da abordagem também interferiu na escolha do modelo de investigação, uma vez que o uso e a ocupação do território – fenômeno geográfico – é analisado simultaneamente com o caráter histórico do edificado, com o “*fenômeno social, no que diz respeito à modelação de evolução das sociedades*” (FADIGAS, 2010:25), com o novo modelo econômico e com a introdução de mudanças compatíveis com a preservação do ambiente.

Assim, a análise do território foi desenvolvida de forma a estabelecer pesos similares aos critérios histórico, geográfico, econômico, social e cultural da sociedade que ali se desenvolveu, de maneira a se buscar soluções que primassem pelo equilíbrio do sistema e pelo mínimo de descaracterização do universo social e cultural da comunidade que habita o entorno e ainda circula no local.

Na mesma linha de visão sistêmica, de acordo com Guerra, a cidade deve ser entendida como o *“resultado dinâmico de um conjunto de atores e da negociação de interesses diversos”*. Constitui então um *“sistema complexo”*, cujas *“dinâmicas mais significativas e estruturantes”* compreendem *“a relação entre competitividade, coesão e sustentabilidade”* (GUERRA, in SEIXAS, 2013:14).

Parte-se, então, da visão do espaço urbano como um sistema em que se articulam atividades e funções em busca de equilíbrio para prover aos seus indivíduos qualidade de vida e oportunidades de prosperidade. Para tanto, é enfatizada a importância das redes colaborativas, do compartilhamento de experiências, e da cadeia de interações, conforme os princípios da biologia – célula, tecido e organismo.

A área de estudo compreende uma série de edificações de características do período industrial em Portugal, notadamente os espaços de usos especializados como galpões e armazéns de produção e estocagem de mercadorias junto ao Rio Tejo, canal de transporte indispensável à movimentação de produtos e matérias-primas.

Tendo a vertente como pano de fundo e elemento segregador do restante da ocupação urbana de Almada, com o declínio do uso industrial e o desaparecimento das atividades de produção, fora do eixo de crescimento urbano, o lugarejo permaneceu isolado das ações de reabilitação urbana, situação que perdura até os dias de hoje.

Por se tratar de uma área abandonada, desprovida de atividades econômicas e de população residente, e de igual forma, por se tratar de uma abordagem sobre a passagem do tempo e as marcas históricas em um território caracterizado atualmente por edificações em ruínas, torna-se contraproducente recorrer a métodos quantitativos de investigação por meio de inquéritos, que seriam respondidos por participantes ocasionais como visitantes e transeuntes, não ligados intrínseca e historicamente ao lugar.

Desta forma, considerou-se a metodologia **qualitativa** a mais indicada para fornecer o suporte técnico à adequada finalidade do estudo. As linhas que estruturam a formulação das questões-chave para o método de pesquisa se baseiam na metodologia heurística, buscando respostas viáveis dentro de um universo limitado de recursos como tempo e fontes.

A pesquisa inicia-se, portanto, com a **análise documental, revisão bibliográfica** e interação sobre a legislação aplicável, para ter prosseguimento com a recolha de dados e depoimentos orais, material fotográfico e realização de **entrevistas exploratórias livres ou semiestruturadas**, dirigidas a especialistas e agentes decisores, com o objetivo de compreender a óptica setorial e delinear as condicionantes do projeto.

As entrevistas foram realizadas conforme o quadro 1:

1	Centro de Arqueologia de Almada	✓ 28.10.2015
2	Câmara Municipal de Almada	✓ 16.12.2015
3	Câmara Municipal de Almada	✓ 08.04.2016
4	Direção-Geral do Património Cultural	✓ 26.04.2016
5	Centro de Arqueologia de Almada	✓ 11.11.2016
6	Câmara Municipal de Almada	✓ 15.11.2016
7	Câmara Municipal de Almada	✓ 16.12.2016
8	Porto de Lisboa	Fontes secundárias*

Quadro 1 – Cronograma de entrevistas qualitativas realizadas.

* Entrevista não realizada por indisponibilidade da entidade, tendo sido os dados correspondentes obtidos através de fontes secundárias (relatórios, imprensa, outros atores do território).

Foram analisados concomitantemente os dados coletados, as condicionantes físicas e legais, e as formas e instrumentos de gestão que poderiam ser aplicados em busca da definição de um modelo de intervenção que considere uma estratégia exequível e sustentável para a reabilitação da área.

A eleição desta metodologia (com exclusão de dados empíricos providos de inquéritos quantitativos, e sensibilidade para eleger pontos fundamentais ao estudo) possibilitou o desenvolvimento da investigação a partir de quatro tópicos fundamentais:

- 1) pesquisa documental referente a dados estatísticos para a caracterização da área de estudo e a conceituação e evolução de processos de intervenção;
- 2) análise da legislação aplicável ao ordenamento do território, reabilitação urbana, ambiente e património cultural;
- 3) pesquisa sobre planos com incidência na área e na sua envolvente, bem como de estudos independentes concernentes ao local;
- 4) investigação a respeito da situação fundiária do núcleo edificado, tendo em vista os parâmetros dos planos urbanísticos vigentes e os apresentados pela autarquia, após estudos prévios de condicionantes.

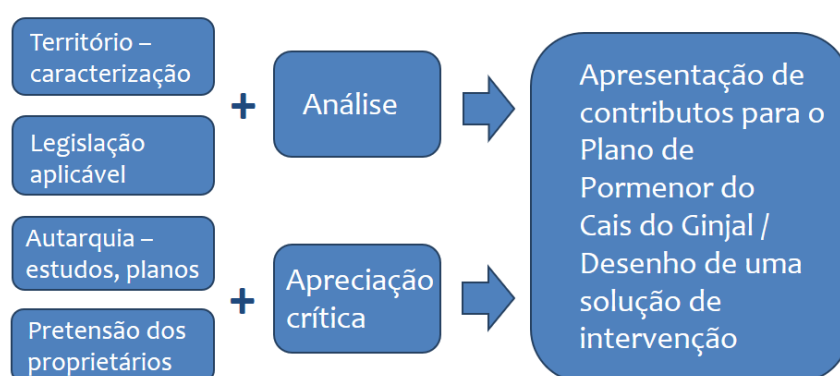


Figura 1 – Esquema da sequência de investigação.

Em função da inacessibilidade ou indisponibilidade de tempo de alguns *Stakeholders*, foram utilizadas informações provenientes de fontes secundárias, como relatórios, periódicos e noticiários, para complementação dos dados necessários.

3. ENQUADRAMENTO TEÓRICO

Em tempos de largo avanço alcançado em tecnologia e comunicação, o mundo globalizado reflete sobre as profundas alterações sentidas no setor econômico das nações, e os desdobramentos dessas mudanças nas políticas públicas e na área socioambiental.

A discussão sobre políticas urbanas segue a busca por soluções coerentes para a reintegração dos tecidos urbanos fragmentados e o reequilíbrio socioeconômico das nações afetadas pela incerteza de cenários vislumbrados a partir dos caminhos tomados recentemente.

É difícil dissociar a intervenção urbana da alteração de valores imobiliários decorrentes da valorização do solo, mas presume-se que um plano de intervenção urbana, e a pesquisa desenvolvida para a sua proposição, deve observar premissas como o relacionamento dos indivíduos – e suas memórias e perspectivas – com o lugar – e sua história, paisagem e significado.

A participação pública e o interesse social como pilares de proposição das ações podem constituir pontos de conflito com interesses de mercados investidores. As políticas públicas de planejamento e gestão de solos irão definir critérios, valências e instrumentos de gestão com o fim de gerenciar os processos negociais inerentes aos impactos de decisões como essa. A concertação é fundamental para as tomadas de decisão, e a academia pode contribuir neste caminho.

São questões importantes a se frisar, no universo de abordagem deste trabalho, pela excepcionalidade de localização da área de estudo.

Convém apresentar inicialmente um panorama das premissas julgadas fundamentais para a compreensão do universo da pesquisa, por onde se delineou maior ênfase na revisão bibliográfica: Ambiente natural e edificado (3.1), Centros urbanos (3.2), Espaços públicos e frentes ribeirinhas (3.3), Intervenções urbanas (3.4) e Governança (3.5).

3.1. Ambiente natural e edificado

A consciência sobre a responsabilidade ambiental despertada em todo o globo a partir da década 60 modificou o prisma de visão acerca da importância do ambiente como elemento indispensável para a sustentabilidade de um mundo digno e saudável para as gerações vindouras, e da preservação dos recursos naturais com o fim de evitar o seu esgotamento.

Na esteira da valorização da paisagem natural nas cidades, como fonte de satisfação, recreio e lazer para a população, proclamam-se conceitos inovadores de preservação como pressupostos da gestão consciente do ambiente urbano, e torna-se ponto fulcral dos estudos urbanos a observância dessas características do território.

A paisagem resulta de representações subjetivas, individuais e coletivas, e a forma como é percebida sustenta a compreensão do seu significado no passado e no presente, para a população local. A paisagem é, então, parte da construção social, e, como tal, fundamenta a sustentabilidade urbana.

Justifica-se, assim, o realce atribuído neste estudo, aos fatores de ordem social, cultural, afetiva, estética e simbólica presentes, que contribuem para construir a memória coletiva e os valores de um grupo, porque conferem ao território esse significado muito próprio do “sentido de lugar” ou “*genius loci*”.

Cabe aqui referenciar esse conceito, ligado à identidade e à singularidade de cada paisagem, que atua sobre a sociedade de forma particular, na medida em que afirma seus símbolos, saberes locais, conhecimentos tradicionais e sua ancestralidade, conferindo referências e segurança psicológica aos lugares, e definindo-os como ‘*habitat*’ (LYNCH, 2016; ANTROP, 2005; ROMERO, 2011).

A integração de valores naturais nos processos de ordenamento do território e de planejamento urbano, por meio da promoção dos espaços verdes e de recreio ao ar livre, e da consolidação de uma estrutura ecológica urbana, conferem qualidade ambiental e contribuem para uma gestão eficiente dos recursos (FADIGAS, 2010).

No caso em estudo, o curso d'água e a vertente estabelecem a premência de sua salvaguarda, em busca da restauração do equilíbrio do sistema urbano.

A “presença de extensas superfícies de água (...), de maciços florestais ou de um relevo acentuado (...) é razão bastante para a sua salvaguarda e integração no tecido urbano em formação” (GEIGER, 1980; ALCOFORADO, 2006, *apud* FADIGAS, 2010:44-45)

Da mesma forma, ganham significado os traçados originais, o valor cênico dos parques e jardins históricos, os materiais constituintes, as ambiências conformadas pelo conjunto edificado, a composição de cheios e vazios e a paisagem natural que emoldura os núcleos de ocupação humana, fortalecendo o “efeito de conjunto” e o sentimento de pertença. Daí, a importância do resgate de edifícios e sítios históricos, detentores da memória dos povos e da essência cultural da sociedade que os habita, nos aspectos intrínsecos dessa ocupação.

A partir da conscientização dos agentes públicos e da comunidade para o reconhecimento das identidades locais e a preservação desses valores subjetivos, o estabelecimento de normativas legais e diretrizes definidoras de ações de restauro garante a coesão das percepções do ambiente e da identidade espacial desempenhada pelos núcleos, bairros e fragmentos da cidade original (SITTE, 1889, *apud* BETTENCOURT, 2010).

Choay (2014) descreve a evolução do conceito de conservação do patrimônio edificado, a partir de Ruskin (1819-1900), que lança as bases da preservação urbana quando das alterações impostas à cidade pela era industrial, num esforço de alerta à opinião pública “*contra as intervenções que lesam*” o tecido e a estrutura das cidades originais, textura que constitui “*a essência da cidade, sendo um objecto patrimonial inatingível, a proteger incondicionalmente*” (CHOAY, 2014:194). Cabe citar as palavras do autor sobre os monumentos do passado e sua intangibilidade:

“Eles «não nos pertencem». (...) Pertencem, em parte, aos que os edificaram, em parte ao conjunto de gerações humanas que nos seguirão” (JOHN RUSKIN (1819-1900), *apud* CHOAY, 2014:159).

3.2. Centros urbanos – o declínio

No curso da história, o centro urbano concentrou as atividades comerciais e de serviços, atraindo cidadãos ao convívio e a interessantes vinculações com as praças e os espaços abertos da cidade, tornando-se um espaço representativo do ambiente de vida comum, de encontros e manifestações públicas da comunidade. *“O centro simbolizava poder político e distinção social”* (INNERARITY, 2010:128).

As modificações ocorridas ao longo do séc. XX em transportes, comunicações, serviços e relações econômicas geraram novas atividades, fluxos e demandas, passando a exigir das cidades formas diferenciadas de organização funcional. Surge o ‘urbanismo disperso’ ou ‘difuso’, caracterizado por tecidos urbanos descontínuos e consumo excessivo de solo, o que acentuará as distâncias físicas e sociais (PEREIRA, 2004; PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2007, FADIGAS, 2010).

Acompanhando tais tendências, e impulsionada por valores como facilidade de acesso, espaço de estacionamento e baixo valor do solo, ocorre a transferência de funções dos núcleos urbanos para áreas periféricas, que, juntamente com a oferta habitacional, motiva a população a deixar os núcleos urbanos originais, em busca de melhores condições de habitabilidade. O desgaste natural dos núcleos urbanos originais, desprovidos de manutenção e tratamento, determina seu despovoamento e desvitalização econômica. (PASCOAL, 2010).

O modelo tradicional de cidade se desconfigurou, o centro urbano perdeu funções de trabalho, moradia, comércio e lazer e, por arrastamento, parte do seu significado e de suas originais características agregadoras, tornando-se assim memória, história, e, por fim, ponto turístico.

A respeito dessa tendência, é interessante registrar o trabalho de Reis (2011), que traz uma abordagem sobre o esvaziamento funcional dos centros históricos, em virtude da má gestão das políticas públicas, quando instadas a intervir em um tecido urbano em degradação pela perda de vitalidade de suas funções precípuas.

Após um período de *“agonia física e funcional”*, transformados geralmente em *“zonas turísticas exclusivas, constituídas sobretudo por lojas de artesanato, espaços culturais e bares temáticos”*, esses espaços centrais tendem a ressentir-se das alterações promovidas de forma aleatória pelos recorrentes programas de revitalização. E a escassa atividade econômica remanescente é incapaz de *“impedir que os moradores da cidade se sintam forasteiros também”* (REIS, 2011:137-138).

“Todavia, vê-lo [o centro] agora moribundo e buscando remontar sua ambiência por meio de um modelo de urbanidade pleno de incertezas e voltado para o consumo turístico, causava um estranho desconforto” (REIS, 2011:140).

Da mesma forma, Medeiros (2013) alerta para a crescente exploração turística sobre os espaços urbanos originais, num modelo que *“se vale da qualidade estética para vender pretensas ambiências peculiares que, de uma forma ou de outra, contrapõem-se à monotonia e regulação de locais extremamente planejados”* (MEDEIROS, 2013:210).

Lynch (2016) descreve a segurança emocional proporcionada pela orientação e por fatores como legibilidade e clareza como fundamentais para a cidade. No mesmo caminho, Medeiros desenvolve uma concepção sobre a apreensão espacial dos centros antigos, pela detenção das formas da cidade original e a *“refinada relação global-local”* aí encontradas, que atendem às *“necessidades humanas de circulação, orientação e localização através do espaço urbano. Como um oásis em meio ao labirinto”* (MEDEIROS, 2013:436).

Moura *et al.* (2006) apresentam tendências territoriais recorrentes, causadas pelo descompasso no crescimento das cidades que tiveram seus núcleos históricos, áreas industriais ou portuárias – sítios até então privilegiados, afetados pela decadência ou desvitalização urbana:

- *“Diminuição do controlo do território por parte das instâncias públicas com pressões fundiárias e imobiliárias por parte do setor empresarial;*
- *Progressiva ‘privatização’ da lógica urbana, nomeadamente de alguns serviços tradicionalmente de responsabilidade pública;*
- *Especialização de territórios em monocultivos urbanos, como o turismo ou os usos vinculados ao entretenimento urbano, e desenvolvimento de*

problemas que deixam de ter resposta eficaz, como habitação social nas grandes cidades;

- *Aumento da competitividade territorial entre municípios e regiões vizinhas;*
- *Distribuição territorial desigual do investimento, dirigida a sufragar projetos ambiciosos de grandes firmas ou nomes da arquitetura, para crescimento e transformação das áreas urbanas;*
- *Aumento da polarização territorial através da pauperização de territórios pouco apetecíveis ou em processo de perda de valor” (MOURA, et al., 2006:17).*

O ambiente é conformado pelo entrecimento dos elementos urbanos, e a maneira como eles se configuram e interagem desperta emoções e interesses. *“Uma cidade é antes do mais uma ocorrência emocionante no ambiente”.* (CULLEN, 1971:10).

Na medida em que falta identidade ao território, conferida pelas impressões individuais do espaço, a consequente fragilidade desse tecido urbano irá afastar os ocupantes originais do cenário, deixando o espaço à mercê dos ‘agentes de solo’.

Assim, as intervenções pretendidas em áreas industriais ou portuárias abandonadas devem ser calcadas em políticas urbanas responsáveis e mobilizadas para consolidar valores que demandam o estudo de uma série de fatores inerentes – história, cultura local, configuração arquitetônica, economia e valorização fundiária, e também o atendimento a demandas sociais e a outras surgentes, como a questão ambiental.

“A conservação do patrimônio arquitetônico não deve ser tarefa dos especialistas. O apoio da opinião pública é essencial. A população deve, baseada em informações objetivas e completas, participar realmente, desde a elaboração dos inventários até a tomada das decisões”. (Declaração de Amsterdão, 1975).

3.3. Espaços públicos e frentes ribeirinhas

“As orlas, no passado, exerceram uma forte polarização na estrutura urbana por concentrar numerosos edifícios como armazéns, alfândegas, mercados e casas comerciais, além de todo aparato de equipamentos vinculados ao porto” (BONDUKI, 2012:110).

As margens são espaços públicos por natureza, áreas de excelência e prestígio, providas de um caráter singular no contexto urbano, quando conferem fortes referenciais urbanos como simbolismo, orientação, atração, harmonia e valorização ao território (SITTE, 1889, *apud* BETTENCOURT, 2010; MELLO, 2008). As políticas de ordenamento costumam enfrentar dificuldades no tratamento desses espaços, que podem se adequar a novos usos em função do seu incomum poder de agregação. Em função dessas premissas, as abordagens do espaço público e da frente d’água tornam-se fundamentais para a análise que se pretende.

Nas cidades, o espaço público é ‘a casa de todos’, o lugar de encontros, de jogos, festas e esportes, de manifestações culturais, políticas e democráticas, onde convivem gerações e etnias, e coexistem proximidades físicas e distanciamentos sociais, heterogeneidade e integração social, urbanidade e segregação. Desprovidas desses espaços, a cidade não existe enquanto tal. (RUEDA, 2012; INNERARITY, 2010; GEHL & GEMZØE, 2002, *apud* BETTENCOURT, 2010).

Merece especial consideração o pensamento de Innerarity (2010) a respeito do espaço público, e seus questionamentos sobre a perda da cidadania e da identificação com o lugar, ao fim de tantas modificações socioeconômicas ocorridas presentemente, que culminam em transformações do público e do privado. “*Há uma dinâmica correlativa de privatização do mundo comum e de empobrecimento do espaço público*” (INNERARITY, 2010:19). Segundo o autor, a sociedade é representada pelos espaços que cria, e o desaparecimento desses espaços de vida comum enfatiza a postura de distanciamento da nova cultura urbana, “*de impressões breves, intensas, diferentes e em mudança*” (INNERARITY, 2010:115).

Com o abandono dessas frentes na fase de desindustrialização das cidades, após séculos de ocupação em função de comércio e escoamento da produção local, as cidades litorâneas passaram a se abrir para as orlas, primeiramente pela potencialidade

de construção, algumas vezes ainda sob regimes fundiários privados. Com o tempo, esse aspecto também tenderia a se alterar.

Bonduki (2012) atesta que a insalubridade ao longo das orlas, motivada pelo regime das águas e a sujeira decorrente das atividades portuárias, em função do fluxo de embarcações, marginalizava e desvalorizava esses locais já pouco frequentados pela população. A partir do início do século XX, *“as cidades litorâneas começaram a se abrir para as orlas marítimas”*, especialmente nas áreas mais distantes dos portos, com potencialidade para constituir *“áreas de lazer para os setores de renda média, que passaram a valorizar a paisagem, a praia e o banho de mar”* (BONDUKI, 2012:111).

Tais preciosidades do tecido urbano passaram a constituir material para a proposição de ações de intervenção, pela localização excepcional, pelas características históricas e pelas dimensões dos edifícios *“em geral ociosos, que isolavam o espaço público das frentes para a água”*. Convém não esquecer que as linhas d’água constituem um excelente filão de mercado para os investidores imobiliários, em decorrência principalmente do *“número significativo de imóveis abandonados, com valor imobiliário deprimido”*, constituindo um espaço ideal para *“o desenvolvimento de ações voltadas para o turismo, (...), atividades culturais, de lazer e de formação para a cidadania”* (BONDUKI, 2012:112-113).

Sousa e Fernandes (2012) também enfatizam as transformações na relação porto-cidade, com a adaptação das estruturas às dinâmicas do mercado – após as mudanças operacionais nas três últimas décadas do séc. XX – e orientam sobre a responsabilidade de promoção e gestão dos projetos de reconversão, ocorridos em Portugal a partir da década de 1990, com a reconversão da frente portuária oriental de Lisboa para a realização da Expo 98, que posteriormente deu origem ao Parque das Nações. A operação motivou a reconversão de outras áreas na cidade, e posteriormente, de outras cidades portuárias, o que impôs uma reorganização adaptativa aos portos e a necessidade de desenvolvimento de projetos pelas autoridades portuárias, em parceria com a administração pública, ou ainda por *“entidade distinta, com a desafetação da área portuária ou a manutenção dos terrenos no domínio público portuário, podendo distinguir-se:*

- *Arranjo e requalificação de espaços públicos ao nível urbanístico e funcional;*
- *Reconversão de antigas instalações portuárias através da implantação de funções de cariz mais urbano (restauração, lazer);*
- *Reutilização das antigas instalações portuárias através da sua adaptação a novas funções portuárias mais compatíveis com a vivência urbana, como por exemplo o transporte de passageiros, os cruzeiros ou a náutica de recreio” (SOUSA & FERNANDES, 2012, § 2º).*



Figura 2 – Cais do Ginjal. Vista dos jardins do elevador panorâmico. Foto: Simone Malty. Nov./2013.

Em busca da reversão desse processo de perda e descaracterização dos espaços urbanos, uma solução é investir em políticas que busquem a revalorização das frentes d'água, com a introdução de usos compatíveis com as políticas de adequação dos índices urbanos para atingir os patamares das cidades sustentáveis.

3.4. Intervenções urbanas – o resgate

Toda a transformação verificada no território das cidades europeias – a partir dos choques econômicos da década de 1970 e dos processos de despovoamento dos centros e de dispersão urbana – moldou novos caminhos para o planejamento, levando à busca de soluções para requalificações do espaço urbano pautadas em reaproveitamento de solos (degradados pelo processo de desindustrialização), preocupações ambientais (motivadas por alterações climáticas e percepção de limitação dos recursos naturais), transição da economia e da política (por estagnação do setor público e afastamento do poder central).

Em Portugal, o endividamento de empresas, famílias e setor público, com a desregulamentação do mercado financeiro, após a crise desencadeada em 2008, gerou pesados efeitos no crescimento econômico, na geração de empregos e nas condições de vida (TEIXEIRA, 2016).

As novas propostas de intervenções urbanas para a produção de ambientes mais humanos conciliam o desenvolvimento – por meio da recuperação das dinâmicas econômicas locais – com a preservação cultural e ambiental, que também atende aos anseios dos setores de turismo e lazer, na medida em que reforça o impulso econômico pretendido com a visibilidade conferida ao território após tais operações de resgate (CIFELLI & PEIXOTO, 2012).

O processo de planejamento urbano alterou os tradicionais modelos de atuação, lançando mão de novos embasamentos: sólidas prospecções de mercado, pesquisas de investimento, expectativas de retorno, racionalização de recursos, transversalidade de políticas e estudos de capacidade de implementação das intervenções propostas, a fim de evitar ações complexas, onerosas e ineficientes.

Reabilitação Urbana

“Reabilitação: (...) intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e

modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.”¹

De acordo com Luís B. Portugal, a Reabilitação Urbana constitui um processo que busca *“recriar as condições de utilização das áreas históricas das cidades e devolver-lhes a importância no contexto urbano, (...), consolidando as condições urbanísticas, sociais, económicas e culturais necessárias à viabilidade desses espaços, a partir das necessidades da sociedade atual”* (PORTUGAL, 2004:176).

O processo de intervenção surgiu a partir de ações de ordem técnica em recuperação de edificações, a serviço de políticas setoriais, e evoluiu para a escala urbana, envolvendo as políticas públicas de forma integrada. *“Anteriormente domínio de técnicos e peritos, hoje a reabilitação urbana assume-se como uma empresa colectiva, para a qual todos são chamados a contribuir”* (PINHO, 2009:19).

O conceito tem um carácter abrangente e transversal, pois implica intervenções múltiplas, integradas e programadas em conjunto pelas políticas urbanas, visando a melhoria das condições físicas do parque edificado e dos níveis de habitabilidade, com a inserção de *“equipamentos comunitários, infraestruturas, instalações e espaços livres de uso público”* (PASCOAL, 2010:5).

Solicitando a integração das políticas de património cultural, de conservação integrada, de coesão territorial, de ordenamento do território, de ambiente e de desenvolvimento sustentável, o conceito formulado pelo Conselho da Europa em 2004 foi trazido por Pinho (2009) e Sofia Cabral (2013):

“A reabilitação urbana é um processo de revitalização ou regeneração urbana a médio ou a longo prazo (...), com vista à melhoria dos componentes do espaço urbano e do bem-estar e qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios humanos e territoriais requerem a implementação de políticas locais.”²

¹ Lei nº 31/2014, de 30 de maio. Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Art. 61.

² *Guidance on Urban Rehabilitation*, Conselho da Europa, 2004, p. 75, *apud* Sofia Cabral, 2013:12-13

Regeneração Urbana

“Regeneração: (...) intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.”³

A política de Regeneração Urbana surge nos anos 80 e 90, como instrumento de promoção urbana ao capital privado internacional, e tem como pressupostos e características: *“abrangência, integração, estratégia, flexibilidade, apoio em parceiras e sustentabilidade/resiliência”* (MENDES, 2013:34-37).

A descaracterização dos centros históricos e o abandono das zonas portuárias constituem o cenário ideal para este modelo de intervenção, que permite mesclar características de reestruturação, renovação ou reabilitação urbana, sendo orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, onde as ações de natureza material são concebidas de forma integrada com intervenções de ordem social e económica (PASCOAL, 2010).

Constituindo um processo de concertação de ações de resgate do território e de melhorias no desenvolvimento funcional de um tecido urbano deficiente, vinculado necessariamente às questões socioeconômicas da população envolvida, a regeneração urbana diferencia-se pelo fato de surgir associada à abordagem estratégica e à inserção do apoio em parcerias com atores privados, para suporte financeiro. Também permitirá a renovação e a flexibilização de usos e atividades, como forma de atração de investimentos.

De fato, trata-se de uma política urbana que procura, para além do resgate histórico e da requalificação física, o desenvolvimento de *“estratégias de intervenção múltiplas, que buscam a requalificação da cidade existente, potencializando os seus valores socioeconômicos, ambientais e funcionais, buscando sobretudo a inserção da população residente, e a melhoria da qualidade de vida dessa sociedade local”* (COCHRANE, 2007; TALLON, 2010, *apud* MENDES, 2013:36).

³ Lei nº 31/2014, de 30 de maio. Art. 61.

Mas a conceituação mais difundida é dada por P. Roberts e H. Sykes, 2000):

[Urban Regeneration} “is a comprehensive and integrated vision and action which leads to the resolution of urban problems and which seeks to bring about a lasting improvements in the economic, physical, social and environmental condition of an area that has been subject to change”. – Roberts & Sykes, 2000:17.

Essa tendência surge na medida em que o planejamento urbano segue as reflexões motivadas pela desestruturação de um modelo econômico até há bem pouco tempo sólido e estável, mas que culminou no quadro global visto nos dias de hoje.

Por fim, a mescla de usos e atividades econômicas permitidas favorece a manutenção da vitalidade dos lugares, o controle social, a valorização dos espaços coletivos, e o incremento do fluxo financeiro, com a atração de usuários e investidores.

Como exemplo de regeneração factível, aborda-se em algumas linhas o caso de São Francisco do Sul, em Santa Catarina, Brasil. Por motivos muito similares a este caso de estudo (estuário, ocupação entre orla e morros, dinamização da atividade portuária, que se desloca para áreas mais propícias e a decorrente desvalorização e desocupação dos imóveis), o centro urbano é preservado justamente porque não acompanhou as tendências desenvolvimentistas por décadas seguidas.

Numa iniciativa conjunta dos governos central e local, foram realizadas obras de restauro arquitetônico nos principais edifícios do conjunto e de requalificação dos espaços públicos junto à orla. A operação induziu a obras de restauro em outros imóveis, num ciclo virtuoso que culminou na valorização do núcleo histórico e redinamização das atividades econômicas, gerando *“condições para sua preservação, sustentada por valores [de rendas] compatíveis com o custo da manutenção das edificações”*. *“A cultura de preservação criada parece ter contaminado proprietários que, até pouco tempo atrás, preferiam demolir os edifícios com a expectativa (...) de lucrar com a venda de terrenos valorizados”* (BONDUKI, 2012:123).

De maneira geral, o resultado do programa foi positivo. Houve oportunidades de negociações factíveis entre o poder local e os investidores privados, atingindo sinergias intersetoriais essenciais a esse tipo de intervenção. Foi o início de um processo

de reversão da situação de descaracterização dos edifícios de interesse histórico, que culminou no soerguimento socioeconômico da área.



Figura 3 – Resultado do programa. Iniciativa: IPHAN, Programa Monumenta. Imagens da Internet.
Acesso: Maio de 2015.

O equilíbrio de usos e funções urbanas são estratégias do planejamento que demonstram a maturidade do tecido urbano e a riqueza do capital econômico, do capital social e do capital biológico (RUEDA, 2012).

“Planejar não é impor: é dar expressão ordenada à realidade que se pretende materializar a partir do conhecimento perfeito do território de intervenção, da sua identidade e da sua história” (FADIGAS, 2010:16).

A integração de valores como patrimônio, história, cultura, parcerias, recursos biológicos, paisagísticos, atividades econômicas, convívio e resgate social propicia a viabilização dessa abordagem que pretende se distinguir pela eficiência da relação entre investimentos e benefícios, e autossuficiência em sua gestão futura.

É sob esse olhar abrangente que iremos estudar a possibilidade de equacionar as questões relativas ao Cais do Ginjal, em busca da reversão do quadro de degradação física e colapso socioeconômico em que se encontra.

“O sítio histórico urbano é parte integrante de um contexto amplo que comporta as paisagens natural e construída. (...) O objetivo último da preservação é a manutenção e potencialização de quadros e referenciais necessários para a expressão e consolidação da cidadania. É nessa perspectiva de reapropriação política do espaço urbano pelo cidadão que a preservação incrementa a qualidade de vida”. – Carta de Petrópolis, 1987.

3.5. Governança

A articulação dos diferentes eixos de política e atores envolvidos na concepção dos planos e gestão da cidade é um campo fértil para análise, e leva à reflexão de que existe um desafio imenso: a dificuldade em se estabelecer convergências a partir da grande diversidade de atores, em uma escala alargada que é a extensão do território, com todas as suas formas de apropriação, densidade, histórias, paisagens e tendências.



Figura 4 – O planejamento urbano e suas interfaces – agentes e território.

Não deixa de ser um exercício interessante, no entanto, a busca de concatenar vertentes e valores tão dissonantes, sob o aspecto da abertura das perspectivas para novas formas de pensar e gerir a cidade. Os espaços urbanos pedem qualificação em meio a todas as dificuldades de copresença, agravadas pelo contexto de mudança socioeconômicas da atualidade. E a abordagem que se exige é cada vez mais ampla, fluida e participativa, como hoje se pretende a governança.

Ferrão (2011) solicita um modelo de gestão do território mais estratégico e proativo, a partir de uma consciência territorial mais exigente e da construção de uma *“cultura cívica de ordenamento do território”*. O autor questiona se não seria uma

“oportunidade para consolidar uma nova cultura de planeamento e de ordenamento do território, com presença efectiva (...) de especialistas do sector, dirigentes políticos, actores económicos, organizações não governamentais e cidadãos em geral”. (FERRÃO, 2011:25-27).

Para isso, é imprescindível o conhecimento, a busca pelos saberes de todas as fontes. Da cultura identitária da comunidade ao conhecimento científico, passando pela calibragem econômica do mercado e pelas bases técnicas e mediadoras dos poderes autárquicos. A esse respeito, e abordando saberes regionais e pesquisa, Sousa e Cabral nos ensinam que a chave da mudança se encontra na proximidade, que permite a absorção de diferentes ópticas e relacionamentos. *“Proximidade, respeito e união entre os saberes científico e tradicional”* determinam o fortalecimento dos povos, da sociedade plural (SOUSA & CABRAL, 2009:56).

Portas, Domingues e Cabral nomeiam as modificações da contemporaneidade relativamente à morfologia do território, e exploram as saídas viáveis para as políticas urbanas. Enfatizam, da mesma forma, uma alteração das políticas para a formação da cidadania e a resolução de conflitos. Nas suas palavras:

“(...) As agendas das políticas urbanas terão de incluir a ‘construção de consensos’ que compatibilizem a ‘durabilidade’ das propostas e o exercício da democracia, visando a formação de opiniões públicas mais esclarecidas sobre o que se quer e o que se pode querer, apoiando-se em cenários tão objectivos quanto os actuais níveis de conhecimento o permitam” (PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2007:19).

De acordo com os autores, é preciso ainda uma revisão no âmbito do poder central, no sentido de adequar as políticas setoriais, de forma a *“contribuir para a reorganização dos territórios”*, buscando uma integração com os poderes locais – que em muitos casos já conseguem uma orientação de foco para a *“revitalização dos núcleos antigos, melhoramentos ambientais, infraestruturas”* – em busca de estratégias comuns (PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2007:20).

3.5.1. Desafios do Planejamento

“Ao definir determinadas prioridades – ambientais, económicas e sociais – em detrimento de outras, ao condicionar ou mesmo interditar aspectos tão distintos como a edificação, a exploração de recursos específicos, formas particulares de uso e ocupação do solo ou a utilização do transporte individual privado, interferindo no domínio da propriedade privada e das preferências pessoais, o ordenamento do território comprime, necessariamente, a liberdade de opção e os direitos individuais em nome do interesse público e do bem-estar colectivo” (FERRÃO, 2011:49).

Os territórios mudam. Nada fica incólume à passagem do tempo, e isso é uma inevitabilidade. A menos que se promovam adaptações progressivas, não se pode evitar a perda de funções do espaço original e a desconfiguração do conjunto edificado. Já as modificações de visão talvez possam interferir no processo.

Mas *“a cidade permanece”*. Tem sido nos seus espaços que surgem oportunidades de novas culturas de mobilidade, inclusão social, empreendedorismo económico, expressão cívica, *“posicionamento de princípios, processos e instrumentos que poderão refundar a própria democracia”* (SEIXAS, 2013:34).

Processos e atores

A regulação hoje viável advém do estabelecimento de vetores estruturantes pautados em parcimônia na opção de usos dos instrumentos, pois os critérios são mutáveis conforme os desígnios do território e as tendências económicas. *“Densificação e intensidade urbana podem ser interessantes em parcelas do território e noutras não”* (PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2011:156).

A abordagem é sobre dilemas que podem ultrapassar o terreno da regulação. E se a lógica do mercado pressupõe pragmatismo e dinamismo ao processo de ocupação, também imprime um desenvolvimento fragmentado às cidades, exigindo dos agentes públicos renovação e flexibilidade para moldar uma gestão que assegure as conexões necessárias à malha urbana (ASCHER, 2010).

No contexto de globalização, a competitividade de mercado torna-se fator preponderante, em função do qual deverão se moldar os meios reguladores dos poderes públicos, ou serem estabelecidas as orientações técnicas e metodológicas necessárias para conferir equidade ao processo de planejamento, ou *“compatibilização entre a dimensão prospectiva do desenho urbano e os objetivos econômicos do planejamento”* (CARVALHO, 2005:40).

A gestão pública atravessa um período em que se configura a necessidade de reflexão sobre o funcionamento das organizações autárquicas, de modo a identificar desajustes e debilidades frente a problemas impensáveis há algumas décadas.

A urgência dessas adequações se deve à velocidade imprimida pelas mudanças ocorridas neste início de milênio, e exige flexibilidade das instituições autárquicas para considerar a possibilidade de estabelecer parcerias e até mesmo agir sob a óptica empresarial, com vista a promover sua transformação em oportunidades de sucesso ou, no mínimo, de aprimoramento da gestão. A diversidade das interações deverá ditar a viabilização das oportunidades.

Desta forma, os desafios que se afiguram na gestão, e que os instrumentos de planejamento terão que acolher de forma mais explícita, tenderão a valorizar a articulação entre atores, setores e localidades, mas sobretudo (PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2011:13):

- A orientação aos atores (administrações, cidadãos, promotores) quanto a prioridades, viabilidade, parceiros e recursos;
- Os limites imperativos ou preferenciais de caráter ecológico-ambiental, incluindo a contratualização da participação em externalidades;
- A operacionalização de intervenções complexas de renovação urbana ou de reurbanização, de orientação e financiamento público, misto ou privado de interesse público;
- A avaliação de políticas, planos ou ações do poder central ou local, a partir de instrumentos de maior difusão nas últimas décadas.



Figura 5 – Premissas dos instrumentos de planejamento, sobre conceituação de Portas, Domingues & Cabral, 2011.

Novas demandas

O consumo de energia, de solo e de tempo, nos modelos de referência de cidade que costumamos planejar e construir constituem demandas que não devem ser desconsideradas. A racionalização de recursos e o controle das emissões constituem a base para a mudança necessária ao acompanhamento das transformações em curso.

O parecer da Seção Especializada da União Econômica e Monetária e Coesão Econômica e Social⁴, com o qual a entidade assinala seu acordo quanto à necessidade de uma abordagem integrada da reabilitação urbana, reflete novas preocupações com a cidade, por ser um *“sistema que desperdiça energia”* e *“principal responsável pelas alterações climáticas”*. A ação coordenada visa desenvolver políticas de reabilitação urbana como meio de combate às emissões nocivas de CO₂ e às alterações climáticas.

O CESE reputa estratégico o estabelecimento de um novo modelo integrado de reabilitação urbana, centrado em alterações demográficas, coesão social, revisão da base econômica urbana, revalorização do patrimônio natural, eficiência energética das cidades, desmaterialização (nomeadamente as tecnologias das telecomunicações) e biodiversidade. Para isso, enfatiza a necessidade de maior cooperação entre os níveis

⁴ Parecer CESE 319/2010.

de governo, pautada na aplicação mais flexível do princípio da subsidiariedade, promoção de redes temáticas entre cidades, proteção do ambiente e melhoria da qualidade de vida dos cidadãos como objetivos operacionais das políticas regionais dos estados-membros e da União Europeia – UE.

A política de integração pode se beneficiar de financiamentos do bloco econômico para redes de transporte sustentáveis, energias alternativas e edifícios reabilitados que, para além de utilizarem energia limpa, sejam geradores de energia.

O documento cita a Carta de Leipzig, de Maio de 2007, sobre as Cidades Europeias Sustentáveis, apresentando um rol de medidas a serem tomadas segundo conceitos expressos na declaração.

COMPROMISSOS	OBJETIVOS
Eficiência energética	Gerar empregos, com estímulo à inovação e ao desenvolvimento tecnológico
Coesão social	Reabilitar bairros degradados
Sustentabilidade ambiental	Evitar a apropriação de mais espaços verdes

Quadro 2 – Objetivos das políticas integradas para o desenvolvimento urbano.

É enfatizada a capacitação da classe dirigente, com base em princípios como responsabilidade, criatividade e qualidade, a fim de que as decisões ao nível da execução de políticas de revitalização e de desenvolvimento do tecido urbano sejam coerentes com os objetivos de crescimento sustentável da UE.

O Comitê subscreve o conteúdo do documento UE 2020, que define conceitos inovadores para as políticas de reabilitação urbana:

- a melhoria dos recursos humanos, particularmente no tocante às exigências da população idosa, à integração dos novos imigrantes, à erradicação da pobreza e ao aumento da solidariedade entre gerações;
- o crescimento assente no conhecimento;
- o desenvolvimento de uma sociedade participativa e criativa;
- o desenvolvimento de uma economia competitiva e interligada, que tenha em conta as dimensões social e ambiental.

Fadigas concebe a criação e manutenção de cidades mais verdes, mais sustentáveis e menos consumidoras de água e de energia como um dos *“principais objetivos do ordenamento do território”* nos tempos atuais. A reflexão sobre a melhor forma de integrar nas políticas urbanas *“modos mais alargados (...) de articulação entre a organização urbana e a manutenção dos equilíbrios ambientais é uma exigência do nosso tempo”* (FADIGAS, 2010:16).

“A economia que não consome espaço nem ocupa território tem consequências sociais e culturais que o urbanismo deve aproveitar nos processos de regeneração e qualificação urbana. Estamos perante um novo paradigma urbano. (...) As redes de informação funcionam independentemente dos edifícios e dos espaços de concentração e actividade económica” (FADIGAS, 2010:15).

3.5.2. Participação social

A qualidade do território é medida por sua capacidade de resposta aos reveses económicos, por manter o vínculo do cidadão com seu meio, pela igualdade promovida e pela conduta cidadã desenvolvida no seio da comunidade a partir da educação formal, com os fundamentos da orientação para a cidadania, que se forma *“na vivência e na aprendizagem em conjunto”* (SEIXAS, 2013:30).

A educação ambiental, patrimonial, cultural e igualitária destina-se à formação de agentes diferenciados, conscientes e portadores de valores alargados atinentes a inclusão e respeito à diversidade, à valorização da cultura local e às especificidades territoriais. Por fim, esses agentes se tornam multiplicadores, conformando as bases de modelos mais sustentáveis de cidade.

Para o efetivo compromisso com a democracia plena, nos processos de desenvolvimento e implementação de projetos, a constituição de frentes de atuação autárquica intencionaria levar a bom termo as negociações, embasadas na ponderação de interesses. Mas não somente nos momentos de debates e conformação das ideias. A ênfase na pluralidade de atores deve ser calcada na construção da responsabilidade de *“fazer junto”*, não perdendo o foco na responsabilidade social.

Para tanto, faz-se necessário o fortalecimento daqueles valores intrínsecos, conformados na origem da construção do indivíduo como ser social. E como enfatiza Leff, a importância dos movimentos sociais na ruptura com as formas de organização tradicionais e com os canais políticos de intermediação, abre espaços de negociação direta, conferindo dinâmica aos processos de gestão (LEFF, 2002:150).

Portas *et al.* reforçam o viés democrático da participação social como premissa do planejamento urbano que prime por qualidade, eficácia, competitividade econômica e coesão social. Esse princípio irá reger a governança em busca do consenso entre *“agentes, grupos e indivíduos (...) com vantagens mútuas e que se justificam na base dos interesses públicos ou colectivos”* (PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2007:203-204).

“A participação alargada constitui, por definição, o fórum que legitima e viabiliza as opções de nível transversal ou de mais longo prazo, como os princípios de conservação e valorização ambientais”
(PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2007:204).

O poder local de Almada trabalha com objetivos coerentes, expressos na fase de audição popular para revisão do PDM. Dentre eles, destacamos a articulação dos transportes públicos, a eficiência energética e a valorização das frentes d’água como espaços de excelência para a sociabilização, lazer e descompressão, assegurando o seu uso público. *“Este objetivo exige uma estreita articulação entre as várias entidades e agentes que operam neste território de modo a evitar a privatização do bem público”*⁵.

O esclarecimento da comunidade sobre a importância do debate é alcançado com o reforço da valorização desses atores, do seu conjunto de valores, da sua óptica, por meio de ações educadoras promovidas pelo poder público. Quando a população se descobrir portadora desse papel na construção dos processos políticos, ela deverá perceber a possibilidade e a responsabilidade invulgares de se discutir a elaboração dos planos para a cidade.

⁵ Congresso “Almada – Pensar o Futuro”, 14 a 16/10/2016.

3.5.3. Relações Socioeconômicas

“Investimento em obras e em atividades concorrentes de educação e valorização do patrimônio seriam instrumentos para criar processos econômicos duradouros capazes de gerar recursos para a preservação” (BONDUKI, 2012: 39).

Há que se referir um ponto fundamental nesses tempos de crise econômica mundial: os investimentos em recuperação e conservação do parque imobiliário e do espaço público são de vulto, e na medida em que a esfera pública pode suportar cada vez menos os custos de uma operação de reabilitação urbana, os recursos devem advir de outras fontes.

Assim, para desoneração pública, movimento da economia e sustentabilidade dos processos referidos, destaca-se a figura das parcerias.

Instrumentos e programas de financiamento

Os agentes a integrar são os investidores imobiliários, individualmente ou em grupo, e essa participação ativa e financeira dos particulares implica uma ponderação de valores para um tratamento coerente do espaço edificado, visando a salvaguarda do patrimônio e a coerência da arquitetura e da morfologia urbana como base de qualquer processo de intervenção.

É evidente que se busca também a manutenção do equilíbrio financeiro dos contratos, inclusive porque o empenho do particular é a força motriz das ações pontuais nos conjuntos edificados, e a base da regeneração econômica e social local. Para essa garantia surgem os instrumentos e programas de financiamento.

Nesse sentido, vigoraram em Portugal programas diversos, de fundos públicos e privados, coordenados pelo poder central, para estimular obras de intervenção, recuperação de áreas degradadas e inserção de fogos devolutos no mercado. Entre estes, destaca-se o PRU (Programa de Reabilitação Urbana), 1985 – programa nacional voltado à reabilitação urbana, no âmbito do qual foram criados os Gabinetes Técnicos Locais (GTL), que vigoraram por mais de 20 anos, e chegaram a mais de 200 no país.

Com o fim de estabelecer meios efetivos para promover ações de intervenção para reabilitação urbana, é publicado o Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio, que cria as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), empresas de capitais exclusivamente públicos para quem se concede poderes de autoridade e de polícia administrativa em zonas de intervenção específicas de municípios ou regiões de maior visibilidade.

Com a criação das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), o governo português afirma o carácter de desconcentração do poder central e das políticas urbanas, que passam a desenvolver seus programas em âmbito mais local, na linha das exigências contemporâneas.

Relações de Comércio

Seguindo as alterações no terreno das relações socioeconômicas, há um processo de adesão massiva da sociedade às novas formas de consumo. O mercado não fica indiferente a esse movimento e, nas relações de comércio e serviços, tem focado sua atuação nos segmentos de turismo e lazer. Nas décadas mais recentes registra-se a explosão desses sectores, de forma que a proposição de ações não deverá menosprezar essa vertente.

O comércio em grandes superfícies, viabilizado por estratégias de ocupação dos espaços entre cidades com novas centralidades – autoestradas, vias rápidas, bairros sociais, condomínios horizontais (PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2007; PEREIRA, 2004), modificou na sua esteira as relações de trocas. Juntamente com a oferta de habitação nas áreas periféricas, desenvolvem-se novos polos comerciais, geradores de emprego e renda, que atraem investidores e consumidores, acabando por inibir a participação do comércio tradicional na economia.

Vislumbra-se, no entanto, a possibilidade de retomada do espaço de atividades econômicas na escala da rua por meio da aliança entre as ações de governo e os pequenos comerciantes promovida por operações urbanas, a partir dos novos usos atribuídos às edificações na cidade recuperada, podendo se enfatizar o carácter cultural local, tanto em produtos artesanais quanto em serviços diferenciados, com a oportunidade de trazer a público o valioso patrimônio da cidade (PASCOAL, 2010).

Os programas PROCOM e URBCOM, bem como o Observatório do Comércio foram iniciativas implementadas pelo governo português, a partir de 1994, para identificar as dinâmicas da atividade e balizar a intervenção dos poderes públicos, por meio da promoção de parcerias entre as autarquias e associações de comerciantes visando a revitalização de áreas urbanas centrais, no que se pode chamar ações de *‘urbanismo comercial’* (CACHINHO, 2005:267).

A formalização e organização dessas atividades econômicas resilientes na vida urbana visa reencontrar *“nos espaços livres e nos espaços públicos a função social e cultural (...) que deram razão e sentido às cidades como espaços de liberdade, progresso e cultura”* (FADIGAS, 2010:12).

Gentrificação

A conversão das edificações existentes em espaços habilitados para receber usos que correspondam às necessidades da vida contemporânea contribui para a solução de problemas em horizontes temporais distintos: a economia de recursos no início do processo; e ao fim as reduções de deslocamentos, de conversão de solo rural e de vazios no centro, constituindo uma forma de contenção do fenômeno extremo de despovoamento das cidades.

Um ponto nevrálgico a se abordar neste caso é a Gentrificação, que ocorre com o retorno das classes mais abastadas ao centro, acompanhando as ações de resgate do tecido urbano, conferindo complexas alterações sociais e espaciais, a ponto de se perderem referências de causas e consequências. Ponto pacífico dos estudos é afirmar a importância do setor público como ponderador do peso do setor privado – promotores imobiliários e entidades financeiras – no processo.

Maria Alba Bataller analisa as teorias de Smith (1979), segundo as quais o desinvestimento afetou os centros urbanos, levou à sua degradação e possibilitou o posterior reinvestimento. *“Quando a deterioração de um edifício ou de toda uma área é suficientemente relevante, chega-se ao ponto em que (...) o ‘rent-gap’ é suficiente para assegurar lucro econômico. Neste momento, os agentes do solo aproveitam a ocasião*

para oferecer moradias reabilitadas para as classes médias nos centros urbanos” (SMITH, 1979, apud BATALLER, 2010:20).

A autora esclarece que as posturas atuais veem o fenômeno como *“o resultado de uma série de fatores interrelacionados sem conceder protagonismo absoluto a nenhum deles”*. São atribuídos ao processo movimentos recíprocos e interatuantes, e levados em conta os contextos local e global, para se estabelecerem *“generalidades e desenvolvimentos particulares”* (BATALLER, 2010:17-22).

Reabilitar tecidos urbanos, portanto, implica em responsabilização social, uso coerente de recursos, uso parcimonioso de poderes e participação pública. A atuação dos agentes de solo é decisiva para a detecção dos elementos e fatores determinantes na elaboração das políticas públicas e na gestão do espaço urbano.

4. INTERVENÇÃO URBANÍSTICA NA ÁREA DE ESTUDO: QUADRO LEGAL

Considerando a constante evolução legislativa no sentido de resguardar os preceitos básicos para uma efetiva aplicabilidade das políticas de ordenamento de solo, passamos a analisar as considerações constantes das principais normas afetas ao território, bem como as que resguardam as reservas naturais e o patrimônio edificado, no intuito de buscar a promulgação de acordos, em prol da conformação ideal da cidade.

Constituem a base legal para as referidas questões os seguintes dispositivos legais:

- Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território – PNPO – Lei nº 58/2007, de 07 de setembro, e alterações posteriores;
- Lei nº 31/2014, de 30 de maio – Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo;
- Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- Lei nº 107/2001, de 08 de setembro – Proteção do património cultural;
- Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (e suas alterações posteriores);
- Decreto-Lei nº 321/83 – Cria a Reserva Ecológica Nacional – REN;
- Decreto-Lei nº 166/2008 de 22 de Agosto – Aprova o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

O corpo legislativo referente às políticas de solos e ordenamento do território, em vigência a partir de 2014, orienta para a observação sistemática de princípios como sustentabilidade, solidariedade, responsabilidade, no sentido de buscar uma efetiva articulação, cooperação e concertação nas várias esferas governamentais. Da mesma forma, a legislação concernente ao ambiente e ao patrimônio alargou seu espectro e passou a oferecer salvaguardas cada vez mais comprometidas com os valores presentes em suas respectivas referências.

O quadro 3 sintetiza os principais dispositivos legais, seus conceitos elementares e palavras-chave, no sentido de salientar os pontos fundamentais para a consecução dos objetivos de elaboração da proposta de intervenção:

Lei 31/2014, de 30/05 – Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

Principais determinações:

Coordenação e compatibilização de políticas do território com as de desenvolvimento econômico e social; ponderação de interesses públicos e privados; observância dos princípios ambientais como prevenção, precaução e responsabilidade (art. 3º);

Realização de operações urbanísticas em conformidade com o plano territorial, impostas pela administração ao proprietário (art. 16);

Pagamento de compensação ou indemnização por motivo de expropriação ou sacrifício de direitos preexistentes (art. 17);

Edificabilidade e transferência do solo, visando a salvaguarda do patrimônio natural, cultural ou paisagístico. Prevenção de riscos, reabilitação ou regeneração da área, dotação de infraestruturas, equipamento, espaços verdes ou espaços de utilização coletiva (arts. 20 e 21);

Hipóteses de compra, venda, permuta, arrendamento, locação, expropriação por utilidade pública e cedências para operações urbanísticas (art. 24);

Adequação de níveis de densidade urbana, reabilitação e revitalização de centros históricos e elementos do patrimônio cultural classificados e respetivo parque habitacional em detrimento de nova construção. Acessibilidade pública aos edifícios, espaços públicos e de uso coletivo, recuperação e regeneração de áreas degradadas, prevenção e redução de riscos coletivos (art. 37);

Segurança pública, prevenção de riscos, ambiente, recursos hídricos e biodiversidade. Estuários constituem objeto de programas especiais (art. 40);

Objeto do Plano de Pormenor (art. 43):

“O plano de pormenor desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas.”

Garantia do processo democrático, direito a informação e participação pública na elaboração e consulta dos planos e processos (art. 49);

Operações urbanísticas, conservação e manutenção do edificado (art. 60), reabilitação e regeneração (art. 61).

DL 80/2015, de 14/05 – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT.

Principais determinações:

Reforça os princípios estabelecidos na Lei de Bases, dita os instrumentos de regulação da política de solos e enfatiza os caminhos de concertação de políticas setoriais e de interesses e a compatibilização entre programas e planos.

Novo sistema de classificação de solos, sustentabilidade territorial, eliminação da categoria de solo “urbanizável”.

Áreas perigosas e de risco estabelecidas nos planos territoriais, identificação dos elementos vulneráveis, estabelecimento de regras e medidas de prevenção e minimização de riscos (art. 13);

Identificação da Estrutura Ecológica e áreas de risco de desequilíbrio ambiental; competência para garantir a salvaguarda e a valorização dos ecossistemas → Programas especiais e setoriais (art. 16);

Proteção do patrimônio arquitetónico, arqueológico e paisagístico, (art. 17);

Planos municipais → formas de contrato para planeamento, sendo seus atos objeto de discussão pública e publicidade (artigos 79 a 81);

Planos de pormenor → detalhamentos de nível municipal. Implantação de infraestruturas, espaços públicos e equipamentos de utilização coletiva, implantação, volumetria, edificação e integração na paisagem, organização espacial de atividades de interesse geral (artigos 101 a 109);

Instrumentos de execução dos planos:

- Aquisição ou alienação de bens imóveis pela administração pública, com vista a regulação do mercado de solo, a redistribuição de benefícios e encargos, a localização de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva, ou intervenções públicas para proteção civil, agricultura, conservação da natureza, habitação social, reabilitação e regeneração urbana (Art. 153);
- Reserva de solo / aquisição de imóveis para infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes e espaços públicos (Art. 154);
- Direito de preferência ao município nas transmissões de prédios, ao abrigo do direito privado e a título oneroso, no âmbito de execução de planos de pormenor para reabilitação, regeneração ou reestruturação da propriedade (Art. 155);
- Direito de superfície sobre imóveis de domínio privado do município para fins de cumprimento da política pública do solo (Art. 156);
- Demolição de edifícios, quando necessária para a execução de planos e operações previstos no plano municipal, segurança ou salubridade, reparação inviável, ou ainda por desadequação de suas características arquitectónicas (Art. 157);
- Expropriação por utilidade pública, para a execução dos programas e planos territoriais, realização de intervenções públicas e instalação de infraestruturas e de equipamentos de utilidade pública (Art. 159);
- Venda forçada de imóveis necessários a operações de regeneração ou de reabilitação urbana, em ruína ou sem condições de habitabilidade (Art. 160).

Relações económico-financeiras, entre proprietários e o município, contratos de urbanização (art. 165); Custos repartidos (art. 170);

Regulação fundiária para aproveitamento dos recursos naturais, do património arquitectónico, arqueológico e paisagístico, organização eficiente do mercado imobiliário, desenvolvimento económico sustentável e redistribuição justa de benefícios e encargos (art. 172);

Mecanismos de incentivo para conservação da natureza e da biodiversidade, salvaguarda do património natural, cultural ou paisagístico, minimização de riscos coletivos inerentes a acidentes graves, catástrofes ou riscos ambientais, reabilitação ou regeneração urbanas, infraestruturas, transportes, equipamentos, espaços verdes, espaços de utilização coletiva, habitação social, eficiência na utilização dos recursos e eficiência energética (art. 173).

Lei 107/2001, de 08/07 – Proteção do Património Cultural.

“Através da salvaguarda e valorização do património cultural, deve o Estado assegurar a transmissão de uma herança nacional cuja continuidade e enriquecimento unirá as gerações num percurso civilizacional singular.

O Estado protege e valoriza o património cultural como instrumento primacial de realização da dignidade da pessoa humana, objecto de direitos fundamentais, meio ao serviço da democratização da cultura e esteio da independência e da identidade nacionais.

O conhecimento, estudo, proteção, valorização e divulgação do património cultural constituem um dever do Estado (...) e das autarquias locais.” – Art. 3º.

DL 307/2009, de 23/10 – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e suas alterações posteriores (Lei nº 32/2012, de 14/08 e DL nº 136/2014, de 09/09).

Ordenamento jurídico que surge como tentativa de solução aos cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana, quais sejam:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

O art. 2º apresenta definições basilares, das quais destacam-se três:

Reabilitação urbana: a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

Área de reabilitação urbana: a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana

Operação de reabilitação urbana: o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

O art. 3º define os objetivos. Em resumo:

- a) assegurar a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) melhorar as condições do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;
- e) afirmar valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade e diferenciação;
- f) modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) fomentar a revitalização urbana, com ações integradas material, social e economicamente;
- i) assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural dos tecidos;
- j) requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- l) qualificar e integrar as áreas urbanas vulneráveis, promovendo inclusão social e coesão territorial;
- m) assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- n) desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- o) recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- p) promover a melhoria geral da mobilidade, com melhor gestão da via pública e dos espaços de circulação;
- q) promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- r) fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

DL 321/1983, de 05/07 – Cria a Reserva Ecológica Nacional – REN.

A Reserva Ecológica Natural é constituída por:

- Arribas, incluindo uma faixa até 200 metros para o interior do território a partir do respectivo rebordo, em **Ecossistemas costeiros**;
- **Ecossistemas interiores**: Leitos dos cursos de água, zonas de galeria, faixas amortecedoras, e margens naturais; Encostas de declive superior a 25%; Escarpas e faixa envolvente de três vezes a sua altura.

“Nos solos da Reserva Ecológica são proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades, nomeadamente vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações, destruição do coberto vegetal e vida animal.” – Art. 3º, inciso 1.

DL 166/2008, de 22/08 – Regime Jurídico da REN, e suas alterações posteriores (DL 239/2012, de 02/11, DL nº 96/2013, de 19/07) e DL 80/2015, de 14/05.

A REN contribui para proteger os recursos naturais, especialmente água e solo, salvaguardar processos indispensáveis à boa gestão do território e favorecer a conservação da natureza e da biodiversidade, componentes essenciais do suporte biofísico do país.

Pressupostos fundamentais:

- i) o reforço da importância estratégica da REN, por sua função de proteção dos recursos essenciais à manutenção e preservação de uma estrutura biofísica indispensável ao uso sustentável do território;
- ii) a manutenção da natureza jurídica da REN enquanto restrição de utilidade pública fundamentada em critérios claros, objectivos e harmonizados na sua aplicação a nível nacional;
- iii) a articulação com outros instrumentos de política de ambiente e de ordenamento do território;
- iv) a simplificação, racionalização e transparência de procedimentos de delimitação e gestão;
- v) a identificação de usos e acções compatíveis com cada uma das categorias de áreas integradas na REN, ultrapassando uma visão estritamente proibicionista sem fundamento técnico ou científico.

Registre-se a nova redação do art. 4º, que estabelece que as faixas de proteção de arribas devem ser delimitadas a partir do rebordo superior, para o lado de terra, e da base da arriba, para o lado do mar, tendo em consideração as suas características geológicas, a salvaguarda da estabilidade da arriba, as áreas mais suscetíveis a movimentos de massa de vertentes, incluindo desabamentos ou queda de blocos, a prevenção de riscos e a segurança de pessoas e bens e o seu interesse cénico.

Quadro 3 – Principais determinações legais aplicáveis à área de estudo.

A legislação vigente, portanto, contribui para uma intervenção de recuperação do Ginjal, uma vez que acompanha os anseios comuns relativamente aos direitos individuais e coletivos, ao ambiente e à preservação do património edificado. Porém alguns ajustes poderiam ser providenciados, a fim de se garantir um resultado mais efetivo, notadamente na aplicação dos instrumentos previstos.

Em relação ao Ambiente, premissa fundamental a ser observada nos estudos prévios visando qualquer projeto de reabilitação da área é que o Estuário do Tejo integra a Reserva Ecológica Nacional (REN), e para além da legislação urbanística, deveria contar com a salvaguarda extra da legislação ambiental, pela sensibilidade inerente da área. No entanto o Cais do Ginjal não está inserido na poligonal.



Figura 6 – Incidência da Reserva Ecológica Nacional na área de estudo. Imagem: Google Earth.
Tratamento: Bruno Fassio, sobre fonte do sítio eletrônico da CMA. Acesso em 27/08/2015.

Em todo caso, a proximidade da área de estudo com a REN e com a zona de influência do Estudo de Enquadramento Estratégico da Quinta do Almaraz, acima da arriba leva à precaução de estudos aprofundados visando evitar decisões sobre usos do solo e índices de ocupação a serem permitidos.

A constituição de uma Estrutura Ecológica Urbana poderia afirmar a força e a legibilidade do espaço, com a composição do cais com a zona *non-aedificandi* no topo da arriba, garantindo assim a interligação entre os sistemas biofísicos, promovendo a valorização da componente ambiental, e conduzindo fluxos determinados à fruição e ao lazer. Sendo definida pelo poder local, a estrutura ecológica deve buscar regular as frentes edificadas, destacar elementos patrimoniais e preconizar o “*usufruto público com carácter multifuncional*” (PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2011:192-193).

De forma similar, o conjunto edificado do Cais do Ginjal não constitui um sítio histórico protegido pela legislação do património cultural. Porém, aborda-se a questão de forma mais detalhada no decorrer deste estudo, considerando-se esta uma oportunidade de trazer o fato à análise, em busca de agregar valor ao sítio e regular a exploração turística ou imobiliária.

5. O CAIS DO GINJAL

“A vila fica num alto e lá em baixo é o rio. Todo o estuário do Tejo pode ser observado lá de riba, e ainda o anfiteatro de Lisboa que, num rodar de cabeça, abrange do Bugio ao Poço do Bispo. Chama-se Almada, a vila. Terra que pertenceu à moirama, e agora é povoada por gente de trabalho que cedo se habituou à sociabilidade, fundando filarmónicas, centros recreativos e culturais, montepios, cooperativas de consumo e grupos desportivos”. – Romeu Correia, 1975:43.

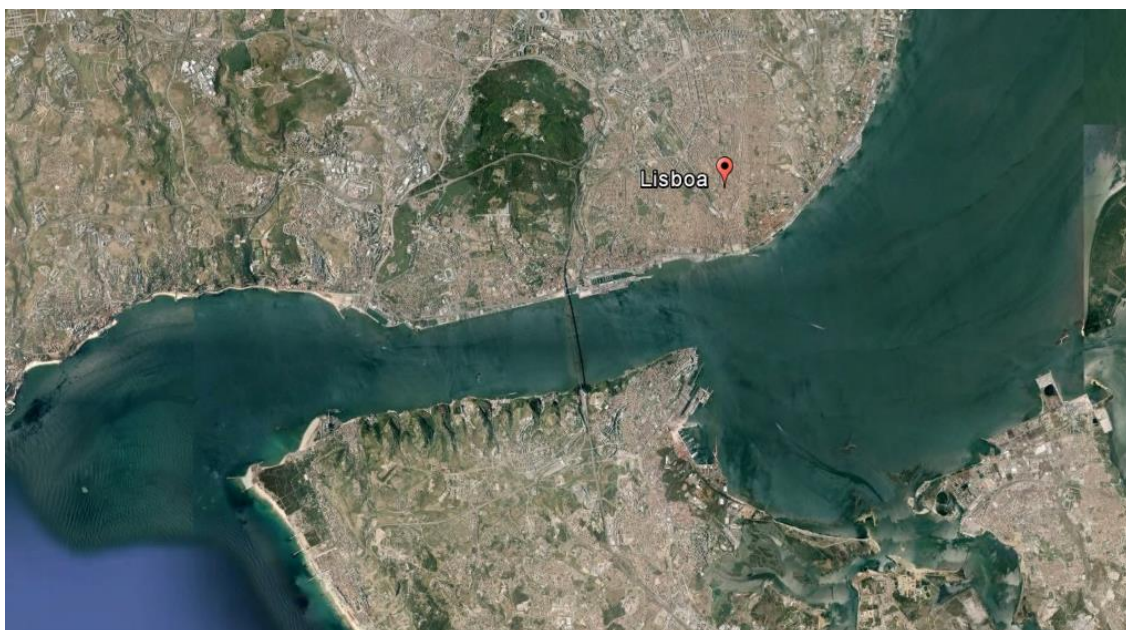


Figura 7 – A cidade de Lisboa e arredores. Ao sul do Tejo, Almada. Fonte: Google Earth. Acesso em 25/12/2014.

5.1. Enquadramento na cidade e na frente de rio

O Concelho de Almada pertence à Área Metropolitana de Lisboa (AML) e situa-se na margem esquerda do estuário do Tejo. Faz fronteira com o concelho do Seixal a leste, com o concelho de Sesimbra a sul e com o rio Tejo a norte. A oeste, é banhado pelo Oceano Atlântico. O relevo é marcado pela arribas, que se levanta abruptamente virada a Norte e declina suavemente (5° a 10°) para Sul⁶.

⁶ Fonte: Sítio eletrónico da CMA: <http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2>

A área de estudo compreende uma estreita faixa de terra situada entre o rio Tejo e a arriba, desde o Cais de Cacilhas à Ponte 25 de Abril, passando pelo Museu Naval, Elevador Panorâmico da Boca do Vento e a Quinta da Arealva (Figura 8). Está localizada na unidade geomorfológica do estuário do Tejo denominada “o Canal da Barra”, que se estende de Cacilhas à Cova do Vapor, com uma dimensão de 10 km x 2 km, e uma profundidade máxima de 40 m⁷.



Figura 8 – Poligonal da área de estudo. Autor: Bruno Fassio, sobre imagem do Google Earth e arquivo cedido pela CMA. Em 22/08/2016.

Dados Climáticos⁸:

- Temperatura: média anual: 17°C
- Precipitação: média anual: 730 mm
- Humidade relativa do ar: média: 68-87%
- Radiação solar: média anual: 159,4 Kcal/cm²
- Ventos: N, NW, NE

⁷ Fonte: Levantamento do Património Natural realizado pelo Grupo de Intervenção e Sensibilização Ambiental – GISA.

⁸ Fonte: Sítio eletrónico da CMA: <https://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2>

- Na estação fria, há déficit de radiação, com baixo conforto bioclimático, parcialmente compensado pela radiação refletida pelo rio.

O cais constitui uma área de aterro e cone de dejeção da arriba. As áreas declivosas apresentam suscetibilidade à erosão do solo, provocada pelas águas pluviais associadas a áreas com inclinação acentuada. No plano vertical da encosta, encontram-se zonas com declividades inferiores a 60%, que correspondem a áreas modificadas por ação humana, na armação de socacos para a prática agrícola.

Em virtude da inacessibilidade da encosta, é um local de abrigo e nidificação para algumas espécies de aves durante todo o ano. O solo é pobre e degradado pela exploração agrícola intensiva. A flora possui poucos requisitos ecológicos, sendo formada especialmente por silvas, trepadeiras e canaviais. A fauna é relativamente rica, porque a área é corredor de passagem de aves, entre os seus locais de alimentação e pernoite. Presença de aves de rapina, devido a roedores atraídos por depósitos de lixo. Quanto à fauna e flora aquáticas, a área é sensível devido ao fluxo das marés. *“Pressões antropogénicas podem pôr em causa a elevada diversidade biológica nestas zonas.”*⁹

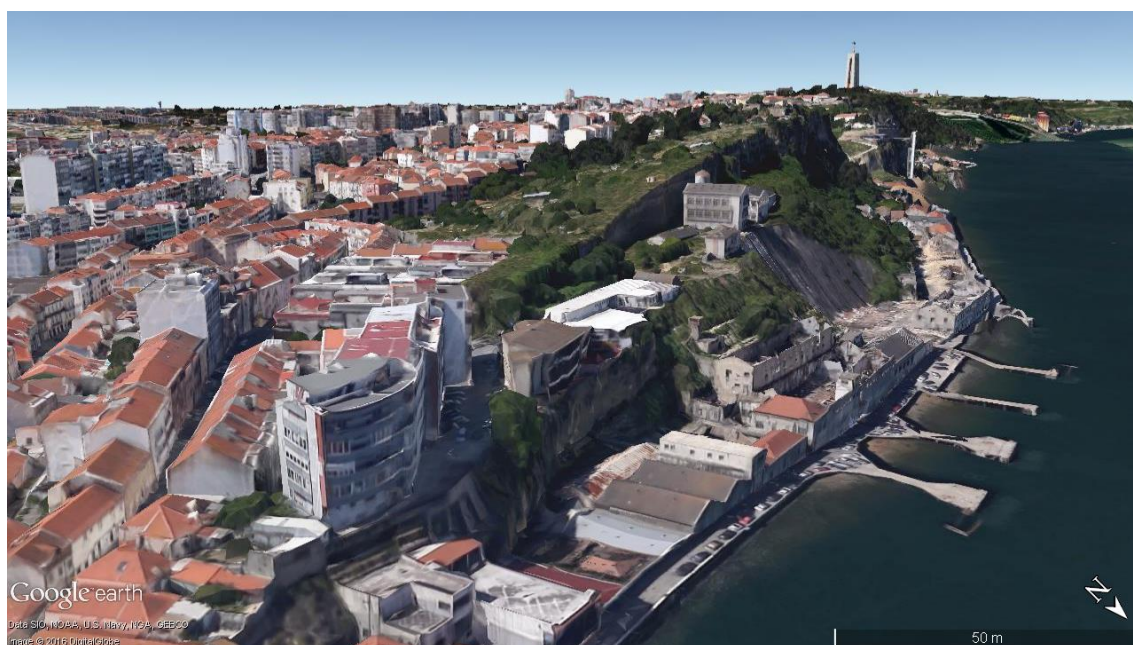


Figura 9 – Vista do Cais e da arriba. Imagem 3D retirada do Google Earth. Em 22/08/2016.

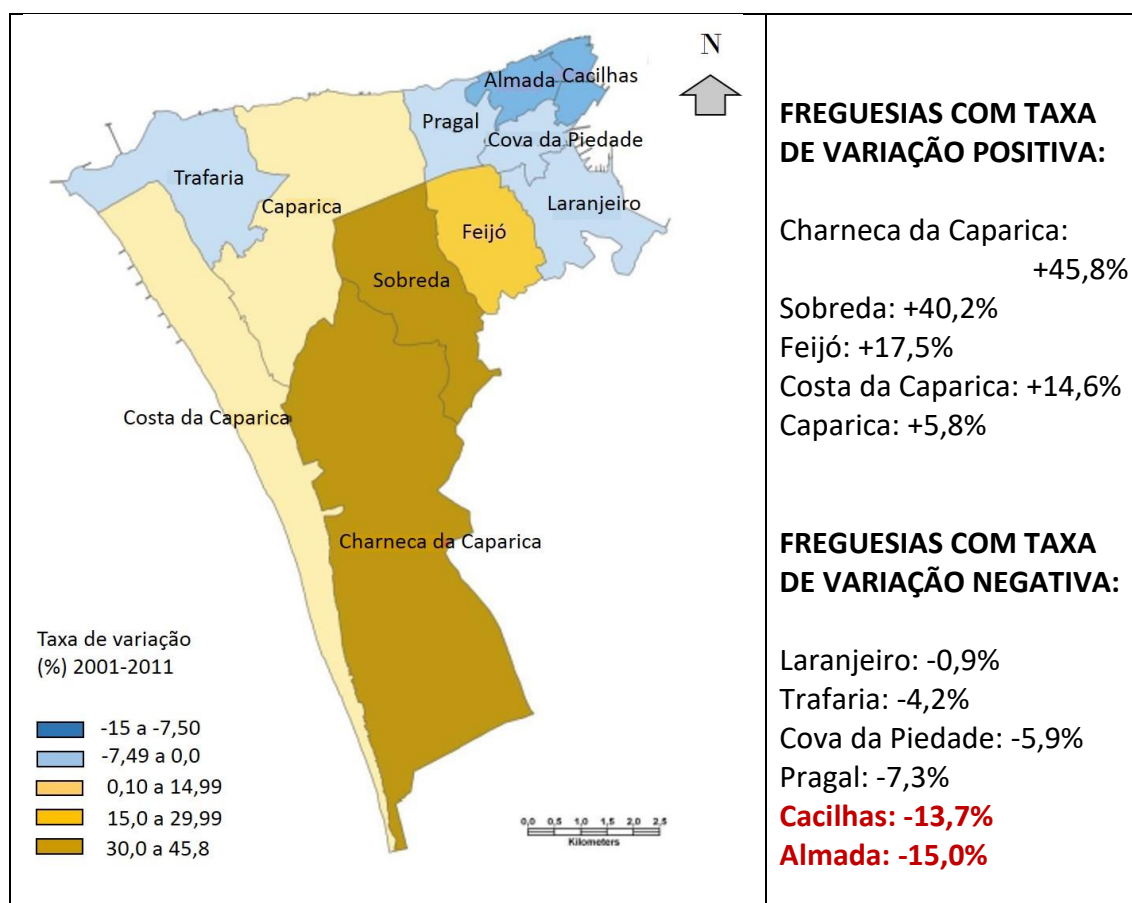
⁹ Fonte: Relatório Ginjalma, 1999.

5.2. Dados demográficos

Com uma população de 174.030 habitantes (Censo 2011), o Concelho de Almada registrou um crescimento populacional de 8,2% na última década censitária. Compreende onze freguesias, repartindo-se a área de estudo pela Freguesia de Cacilhas (6.017 habitantes), que abrange o Cais do Ginjal, e a Freguesia de Almada (16.584 habitantes), a leste, a partir da Fonte da Pipa. (INE, 2011)¹⁰.

Segundo o Censo 2011, há 9.891 fogos devolutos no Concelho de Almada¹¹.

Apresentamos dados relacionados às tendências evolutivas populacionais e económicas do Concelho de Almada e suas respectivas freguesias, com o fim de analisar as linhas de condução das políticas embasadas em défice habitacional.



Quadro 4: Taxa de Variação da População Residente por Freguesias (2001-2011).

Fonte: “Território e População”, 2014, publicação da CMA conforme dados dos Censos 2001 e 2011, INE

¹⁰ Dados do Instituto Nacional de Estatística – INE. Disponível em: <https://www.ine.pt>

¹¹ Fonte: Relatório “Território e População”, 2014, publicação da CMA conforme dados dos Censos 2001 e 2011, INE.

O Quadro 4, contendo o mapa e as taxas de variação populacional das freguesias do concelho entre 2001 e 2011, demonstra que seis delas apresentaram taxas negativas de evolução, sendo que em Almada e em Cacilhas a variação foi expressiva (-13,7% e -15,0%), quedas que divergem do crescimento do conjunto, mais intensificado para suas áreas sul e leste.

A Figura 10 demonstra aumento no número de alojamentos vagos nas freguesias que contêm a área de estudo, bem como em outras cinco. No caso, fogem às condições de estabilidade os dados das freguesias de Cacilhas (141,8%) e Trafaria (102,8%), reforçando a tendência de aumento do número de unidades habitacionais desocupadas no concelho.

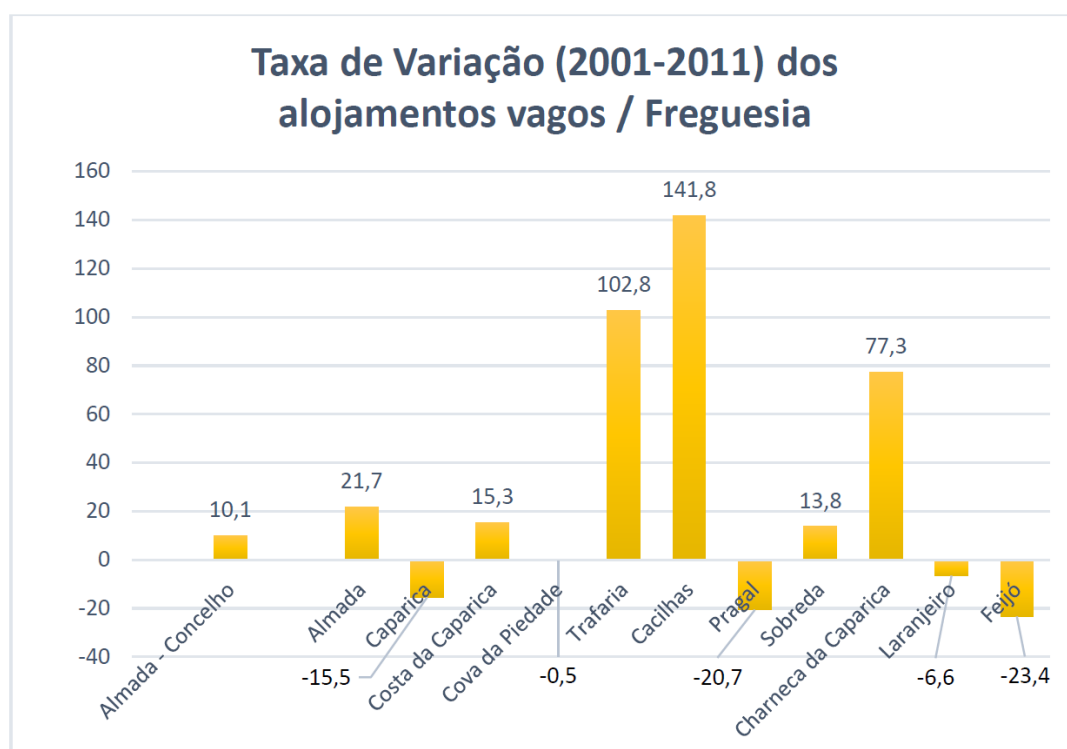


Figura 10: Taxa de Variação (2001-2011) de Alojamentos vagos / Freguesias.

Fonte: "Território e População", 2014, publicação da CMA conforme dados dos Censos 2001 e 2011, INE

Infer-se dos dados um descompasso entre oferta e demanda, em função da retração do mercado, em áreas de decréscimo populacional e em tempos de instabilidade econômica. O setor da construção civil também registra um declínio no

número de obras concluídas destinadas a habitação nos últimos anos, apesar de relativa reanimação do mercado em 2015¹².

A tendência observada leva à busca de modelos de ocupação mais sustentáveis, com investimento em compacidade urbana e na eficiência de usos dos espaços já mais antropizados do território.

5.3. Riscos geológicos e ambientais

Na primeira visita ao Cais do Ginjal, torna-se evidente a potencialidade de fruição da paisagem, com a vista do Rio Tejo, e Lisboa na margem Norte. Porém, o risco geotécnico é presente na mesma intensidade. A barreira topográfica que comprime a faixa da orla exige cuidados técnicos, e qualquer intervenção na área deverá ser precedida de estudo de riscos naturais. De acordo com reunião realizada em 15/12/2016 na CMA, a Carta de Riscos ainda não existe para o Concelho, em desenvolvimento no âmbito da revisão do PDM. O que existe hoje é a identificação que foi desenvolvida pelo escritório encarregado do Estudo de Enquadramento Estratégico (EEE) da Quinta do Almaraz/Ginjal (Fig. 11).

¹² Conforme dados do INE, compilados na publicação *Estatísticas da Construção e Habitação 2015*.

CARTA DE RISCOS

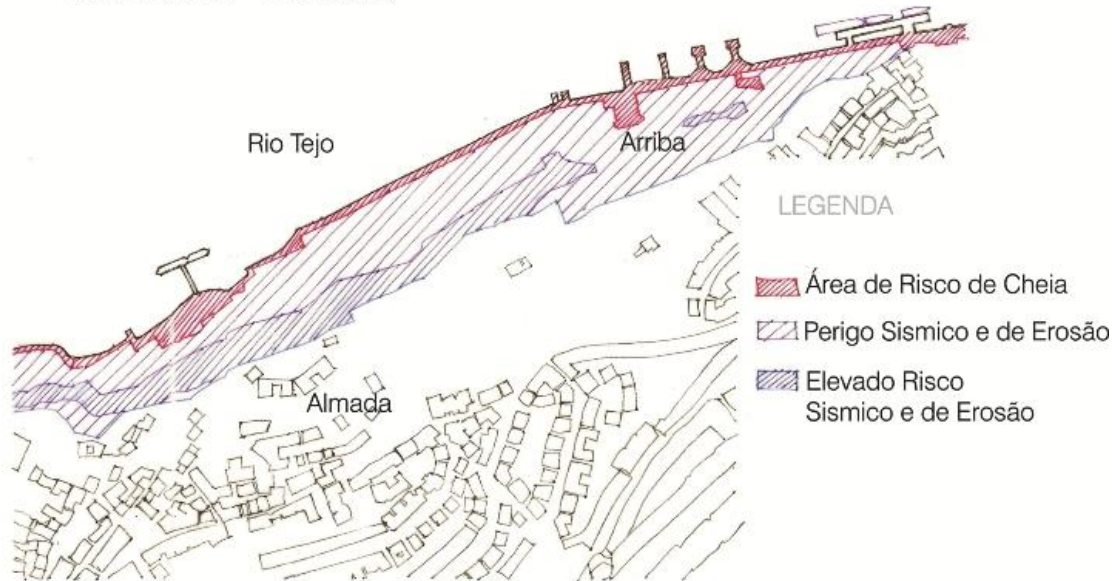


Figura 11 – Carta de Risco para o Cais do Ginjal, segundo estudo desenvolvido para o EEE Almaraz-Ginjal.
Desenho: Simone Malty, sobre arquivo cedido pela CMA.

A arriba, classificada como Reserva Ecológica Nacional (REN), de exposição a norte, exhibe uma configuração geológica muito recente, acidentada e instável, o que confere elevado risco de erosão em toda a sua frente. Quanto a tais riscos naturais, Lamas esclarece que a abertura da Ponte 25 de Abril em 1966 promoveu a intensificação de usos industriais próximo aos taludes, com obras de engenharia que interferiram na evolução natural dos terrenos, provocando problemas de instabilidade. Essa intervenção progride sob forma de escorregamentos e desmoronamentos, e *“interfere (...) na crescente ocupação humana pondo em causa (...) a segurança de pessoas, habitações, vias de comunicação e outras infraestruturas”* (LAMAS, 1998:4).

A escarpa é *“cortada por vales encaixados”* e linhas de drenagem *“nos quais se observam ocasionalmente movimentos de vertente de natureza diversa”*, como *“queda de blocos provocada pela ação dos agentes de erosão conjugada com o diaclasamento e fracturação existentes”* (LAMAS, 1998:15-17).

A subida a longo prazo do nível médio global do mar (NMGM) é aspecto a ser considerado na gestão dos riscos. Em conjunto com outros fatores decorrentes das alterações climáticas, como o aumento da temperatura do ar, do grau de acidez das águas oceânicas, da umidade, da precipitação e do escoamento, esta questão é

fundamental nas projeções de usos para a área estudada, mais vulnerável a esses efeitos.

Em suma, as encostas de grande declividade e as áreas inundáveis somente são suscetíveis de intervenções para ocupação antrópica se o município tiver em conta que o valor do benefício sobre o custo é positivo. E o uso habitacional torna alto esse denominador.

5.4. Contexto Histórico

“O espaço geológico de tempos recuados encheu-se de vida e de novos usos, transformados por mão humana. Pelo Tejo, rio ele próprio em metamorfose, em cuja margem escarpada Almada nasceu, chegaram e partiram homens e barcos, ouro e cortiça”. – Silva *et al.*, 1999:01.

A margem sul da foz do Tejo foi esparsamente povoada através dos tempos, por fenícios, romanos, pescadores, camponeses e a civilização árabe (séc. XII), quando foi construída a fortaleza (o Castelo de Almada). O povoamento, no entanto, manteve-se esparso até o séc. XVI, em razão do isolamento causado pela arriba.

Até o séc. XVII, havia um pequeno núcleo edificado, com habitações, armazéns e oficinas artesanais. A ampliação das edificações passou a ocorrer a partir do séc. XVIII, com a instalação de fábricas, oficinas, armazéns de vinho e azeite, tradição iniciada pela família Theotónio Pereira.

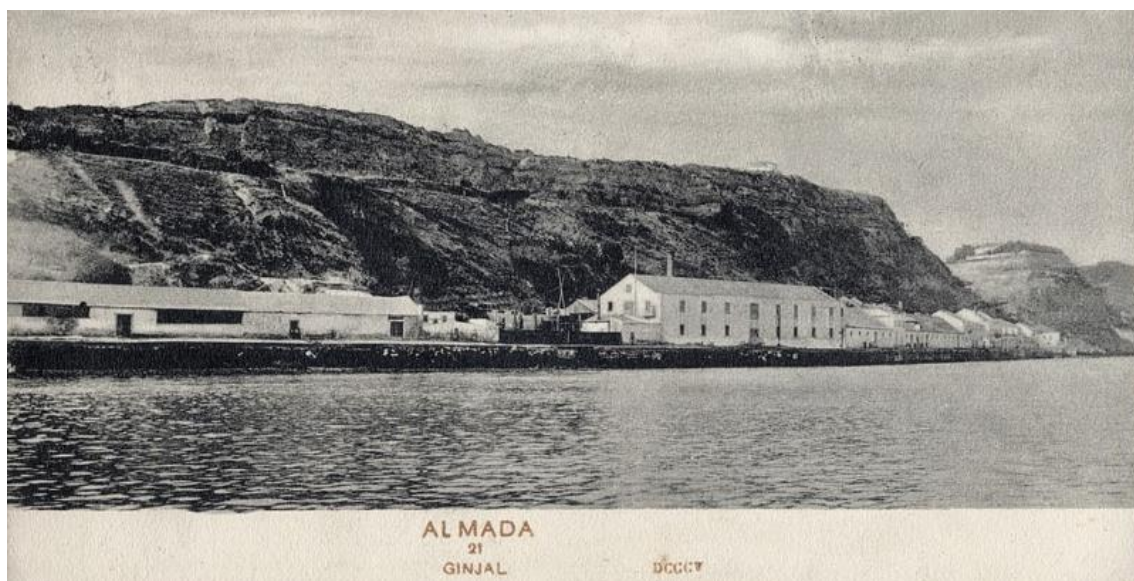


Figura 12 – Cais do Ginjal. Panorâmica – Fonte: Almada Virtual Museum:
<https://almada-virtual-museum.blogspot.pt>

A partir do séc. XIX, *“a função de porto de apoio aos transportes fluviais [...] favoreceu o desenvolvimento e a expansão urbana, com a instalação de oficinas, fábricas, armazéns, transformação de cortiça”* (SILVA et al., 1999:05). A indústria de construção e reparação naval é outra atividade de grande expoente que se estabelece na margem sul, com a transferência dos estaleiros da empresa *Perry & Son* para o Cubal, no Ginjal.

A Companhia Portuguesa de Pesca se instala na margem sul em 1922, sendo responsável pela constituição de *“inúmeros postos de trabalho, que constituíram um forte atrativo para populações oriundas de diversas zonas do país”*. (SILVA et al., 1999:61).

Em 1939, fixa-se no local a Cooperativa dos Armadores da Pesca do Bacalhau, que altera o aspecto do cais, com a ampliação das oficinas existentes e instalação de armazéns frigoríficos para fornecimento de gelo aos navios¹³.

¹³ Dados da publicação *Na rota do progresso: A Indústria Naval em Almada* – CMA, 2012.

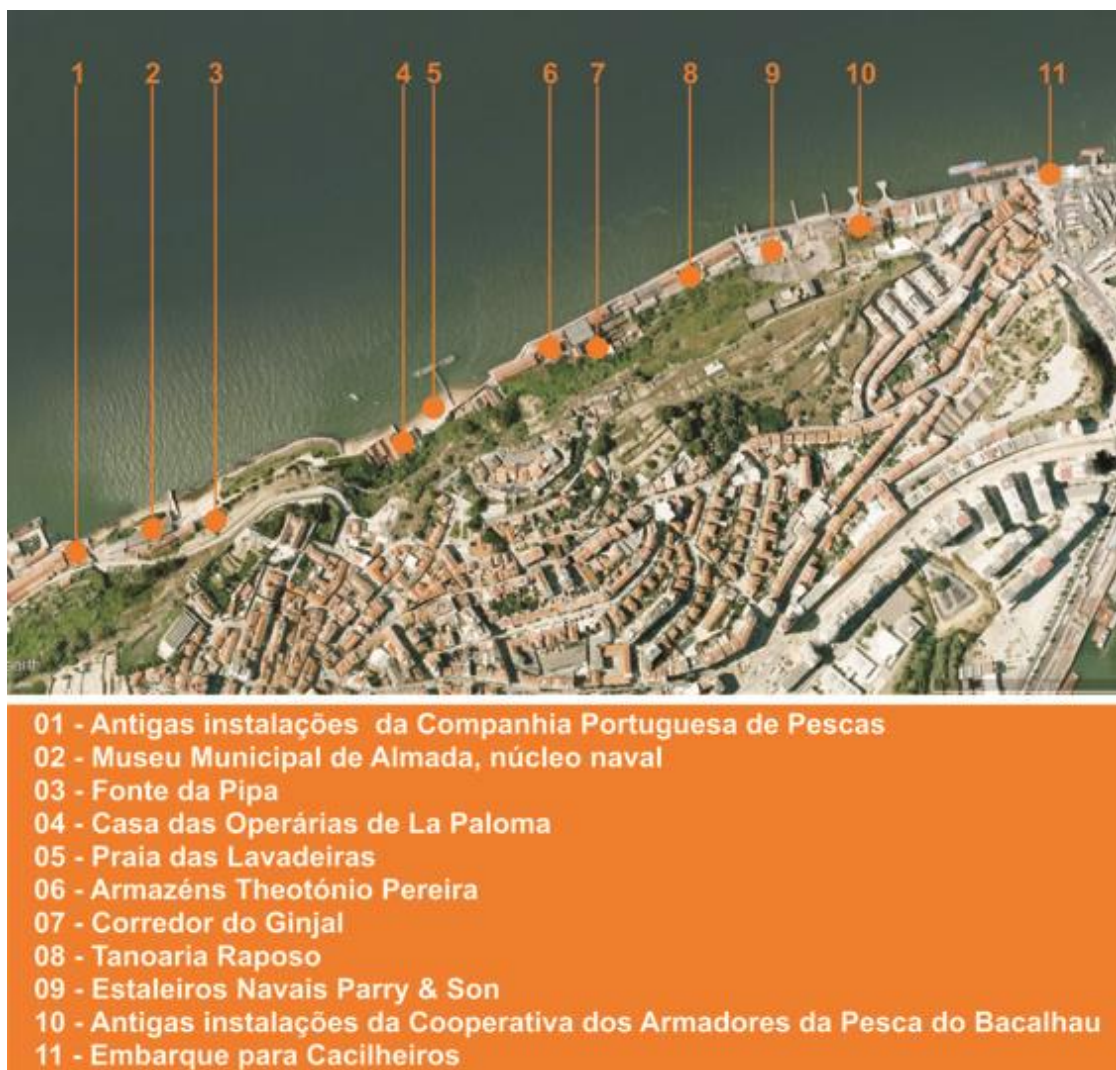


Figura 13 – Cais do Ginjal. Localização das edificações mais significativas.

Fonte: Almada e o Tejo – Itinerários. Francisco Silva

As atividades no Ginjal tiveram seu ápice nos difíceis tempos da guerra. As condições eram precárias e o trabalho muitas vezes sazonal. Mas foram esses aspectos que marcaram a história e a economia local, suscitando um espírito de coletividade e associação, sedimentado em paralelo com o desenvolvimento industrial nacional.

O movimento do cais foi ainda impulsionado pelo fluxo dos transportes fluviais entre Cacilhas e Lisboa (Fig.12).

“Para Lisboa, que a maré está boa!” era um dos pregões então habituais, feito pelos catraeiros que procuravam atrair assim a clientela”. – Luís B. Veiga, 2011:16.



Figura 14 – Cais do Ginjal. Trabalhadores dos armazéns a carregar o barco. Fonte: Arquivo Sociedade Comercial Theotónio Pereira, *in* Memórias do Ginjal – CAA



Figura 15 – Restaurantes do Ginjal da década de 1960. Fonte: Casario do Ginjal: <http://casariodoginjal.blogspot.pt>

Por fim, atraídos pelo movimento e pela paisagem, fixaram-se os restaurantes, na década de 1960, como o último suspiro das atividades comerciais do Cais do Ginjal (Fig. 15).

A abertura da Ponte sobre o Tejo, entre Lisboa e Almada, em 1966, desviou grande parte do tráfego de mercadorias, de fluvial para rodoviário, conduzindo à decadência e ao abandono da maioria dos armazéns e das indústrias ali instaladas.

Na sequência da crise petrolífera, os anos de 1970 acentuaram o abandono. O Arsenal do Alfeite, para onde tinha migrado a mão-de-obra especializada, agora empregada na companhia Lisnave¹⁴, ainda resistiu mais duas décadas e acaba também figurando hoje como outro espaço profundamente degradado no cenário urbano de Almada – a baía da Margueira e o bairro contíguo do Caramujo.

“O Ginjal, a que os mouros chamaram Ribeiros, é agora um deserto, quase um lugar-fantasma. Não há fábricas de conserva de peixe, nem de fruta, nem armazéns de vinhos com as ruidosas e animadas tanoarias. Os operários, os fragateiros e as varinas há muito

¹⁴ Empresa fundada em 1937 por concessão do estaleiro naval da Administração Geral do Porto de Lisboa, e estabelecida no Arsenal do Alfeite, em Almada, a partir de 1965.

não vêm labutar a este cais. A ruína e o fogo completaram a decadência das casas e das paredes que ganham cada vez mais brechas, entulho, teias de aranha e solidão. A meia dúzia de famílias que no nosso tempo habitava na muralha foi morrendo no dobrar dos anos”. – Romeu Correia, *O Tritão*, 1988:158.

5.5. Morfologia urbana e patrimônio edificado

No Ginjal há um percurso: margear a linha d’água. Com o cais constituindo o produto de aterros sucessivos por iniciativas dos proprietários dos terrenos, promoveu-se uma excludente das normativas legais de domínio público das orlas, uma questão a ser resolvida pelos instrumentos de gestão urbana, quando da intervenção.

A exiguidade do espaço, comprimido pela vertente, impossibilita qualquer articulação transversal do tecido. De forma que se tem o casario, o passeio – desprovido de vegetação – e o rio, por uma extensão de aproximadamente 1,5 Km. Em curtos trecho ocorrem aberturas ou passagens.

A Fig. 14 ilustra os sítios de maior destaque, com o fim de facilitar a correlação com as descrições posteriores. Adentrando-se ao Cais por Cacilhas, após os primeiros edifícios em melhor estado de conservação, chega-se a um antigo armazém de grandes proporções, hoje sem cobertura, onde funcionou a Cooperativa dos Armadores de Navios de Pesca do Bacalhau (1) Não constituem construções de maior relevância histórica. Nesse trecho, a linha de fachada permanece muito próxima ao rio, enquanto a arriba se avoluma à esquerda.

A meia altura da crista da encosta, sobre um platô entre a vertente contida por concreto (betão) – sítio que se designou Cubal, estão as instalações da extinta fábrica de farinha e óleo de peixe (2), área hoje pertencente ao grupo AFA Engenharia e Construções S.A.

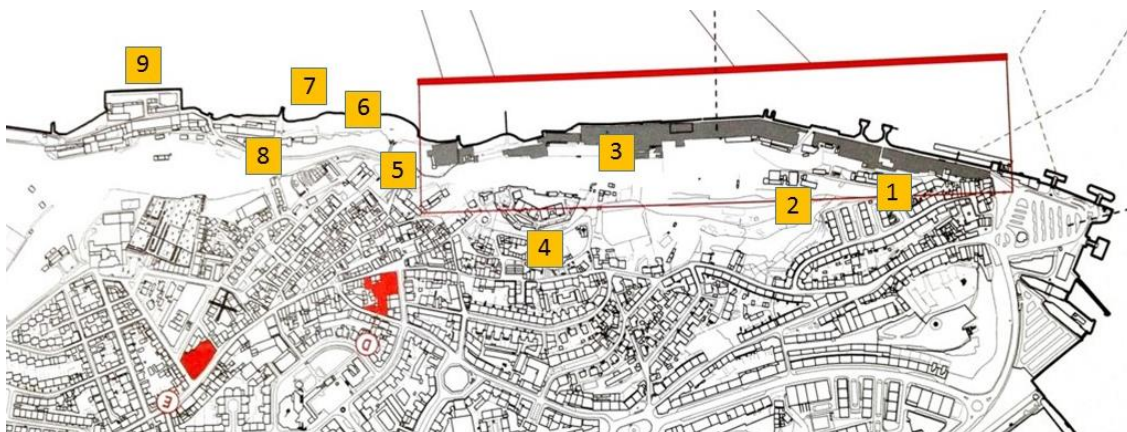


Figura 16 – Mapa do percurso, sobre fotografia de planta na Exposição Objecto Projecto, III Trienal de Arquitetura, antigo Presídio da Trafaria, em 22/10/2016.

A volumetria do edificado é uniforme, não havendo descaracterizações expressivas. As fachadas muitas vezes mantêm a caixilharia, as pedras de cantaria e os revestimentos originais de azulejos. A área central do Cais do Ginjal abriga os edifícios onde nasceu Columbano Bordalo Pinheiro¹⁵ e onde morou Romeu Correia¹⁶ (3).

Nesse ponto do percurso, a vertente atinge o seu nível mais elevado. Do cais não se enxerga, mas em sua crista está o Castelo de Almada (4), construção medieval, desconfigurada por sucessivas intervenções, que hoje abriga o corpo da Guarda Nacional Republicana (GNR).



Figura 17 – Maquete de volumetria do Ginjal. Exposição Objecto Projecto, na III Trienal de Arquitetura, antigo Presídio da Trafaria, 22/10/2016.

¹⁵ Pintor português – 1857-1929.

¹⁶ Escritor, dramaturgo e desportista português – 1917-1996.

Não há habitação nem outras funções urbanas. O espaço público é restrito ao passeio à margem do rio, e os acessos e aberturas para o interior das edificações e propriedades foram vedados em 2015.



Figura 18 – Largo próximo à área central. Foto: Simone Maltý. Novembro de 2013.



Figura 19 – Primeira linha de fachada. Foto: Simone Maltý. Maio de 2015.

Nos anos de 1998 a 2000, o município realizou uma operação de revitalização da orla, com a implantação do Elevador da Boca do Vento (5), para reforçar as ligações com a envolvente. Em sua base, foi criado o Jardim do Rio (6), sobre um aterro que fez a ligação entre o Cais do Ginjal e o sítio a jusante, conhecido como Olho-de-Boi, onde havia uma ocupação, devoluta, da antiga Companhia Portuguesa de Pesca (CPP) (9). Também foram realizadas obras para consolidação da falésia, com aplicação de cobertura de concreto/betão, conferindo um novo aspecto à área.



Figura 20 – Obras de construção do elevador e contenção da encosta. Foto: Francisco Silva – CAA. Cedência: outubro de 2016.



Figura 21– Jardim do Rio. Foto: Chio leong Si. Novembro de 2013.

A Fonte da Pipa (7) situa-se no prolongamento dos Jardins do Rio, e seu estado de conservação é bom. Constitui um excelente exemplo de utilização do espaço público e demarcação visual da paisagem e é provavelmente o elemento público mais simbólico do cais, tendo a sua designação *“ligada à nascente aqui existente e ao modo de transporte da água usado, em pipas de madeira. O conjunto monumental do chafariz foi construído em 1736, no reinado de D. João V”* (SILVA et al., 1999:61).



Figura 22 – Fonte da Pipa. Foto: Simone Malty. Maio de 2015.



Figura 23 – Antiga configuração da Fonte da Pipa, conforme aquarela de Carlos Canhão, em *Chafarizes de Almada*, 1994:29.

Instalado nas construções abandonadas da extinta CPP desde 1991, o Museu Naval (8) possui acervo de peças e equipamentos originais de oficinas e embarcações, artigos, fotos e plantas das edificações, histórias do cais e da comunidade. Sua localização estratégica, no final do percurso pedonal que margeia o rio, é fundamental para promover o interesse dos visitantes.



Figura 24 – Museu Naval. Foto: Simone Malty. Maio de 2015.



Figura 25 – Vista da antiga Companhia Portuguesa de Pesca – último trecho edificado do percurso.
Foto: Simone Malty. Maio de 2015.

Quanto à acessibilidade face ao exterior, além do caminho natural por Cacilhas e do elevador, há um acesso de veículos ao núcleo edificado da antiga CPP, e resta uma passagem precária entre as edificações, as chamadas “escadinhas da Boca do Vento” (Fig.24).



Figura 26 – Acessos ao Cais do Ginjal. Imagem: Google Earth. Tratamento: Bruno Fassio. Em 28/08/2016.

A tipologia arquitetônica mescla edifícios do século XVIII e construções mais recentes – os armazéns da fase pós-industrial, mais frágeis e menos conservados. O casario é de construção rudimentar, constituído por edifícios maioritariamente devolutos, de um ou dois pisos, e pés-direitos elevados. No tardo de algumas edificações, onde o espaço até à vertente permitia, há vestígios de quintais e pomares – os únicos traços de verde urbano até os Jardins do Rio.

“A noção de património compreende não só a criação arquitetônica isolada, mas também a moldura em que ela é inserida. O monumento é inseparável do meio onde se encontra situado e (...) da história da qual é testemunho. Reconhece-se, consequentemente, um valor monumental tanto aos grandes conjuntos arquitetónicos, quanto às obras modestas que adquiriram, no decorrer do tempo, significação cultural e humana”. – Carta de Veneza, 1964.

As intervenções visando a preservação dos núcleos históricos e a reabilitação de monumentos devem ocupar lugar de destaque na linha de estruturação das políticas urbanas, a fim de evitar o desaparecimento da memória pública.



Figura 27 – Estado de conservação das edificações, com base no levantamento feito em outubro de 2016. Autoria: Bruno Fassio.

O inventário realizado pelo Centro de Arqueologia de Almada – CAA, em 2000, abrangeu a área do Cais do Ginjal, até seu limite, no Olho de Boi. Existem 37 unidades cadastrais inventariadas, revisadas no presente estudo, que constatou o agravamento da degradação do edificado, apresentando os seguintes resultados: 8% dos imóveis ocupados ou propícios à ocupação, 32% em estado razoável, e 60% em ruína.



Figura 28 – Edificações mais significativas do Cais do Ginjal.
Autoria: Bruno Fassio. Outubro de 2016.

REFERÊNCIAS HISTÓRICAS



















	Antiga Tasca “Fonte da Alegria”
	Antigo Armazém de José Pinto Gonçalves de Vinhos e Azeites
	Antiga Estiva do Mota
	Antigos Armazém Martini, Armazém de vinho do Ernani e Fábrica de Redes
	Transtejo, onde funcionava o armazém dos barcos
	Antigo Grémio Nacional dos Armadores da Pesca do Bacalhau
	Antigas instalações do caldeireiro Hugo Parry
	Antiga Sociedade Bento José Pereira Jr.
	Grupo Desportivo e Cultural da Sociedade Reparadora de Navios
	Tanoaria Raposa
	Casa onde nasceu o pintor Columbano Bordalo Pinheiro
	Antigo Armazém de Vinho da Sociedade João Theotónio Pereira Jr.
	Antigo Armazém de Bento José Pereira
	Edifício onde viveu Romeu Correia
	Antiga sede do Clube Náutico de Almada
	Antiga Fábrica de Desestanho Virgílio Martins Correia
	Antiga Fábrica La Paloma
	Antigo Armazém Carvalho, Ribeiro e Ferreira

Figura 29 – Edificações mais significativas do Cais do Ginjal.

Autoria: Bruno Fassio. Outubro de 2016.

A área de estudo tem valores patrimoniais importantes no contexto municipal, que não estão classificados, mas que na nossa perspectiva, têm expressividade e podem ser classificados como de imóveis interesse para reabilitação.

5.6. Propostas de Ocupação para o Cais do Ginjal

Seguindo dinâmicas urbanas de múltipla ordem e ritmos distintos do mercado imobiliário e das políticas socioeconômicas, os proprietários da área, movidos ainda por alguma expectativa de resgate de seu patrimônio, se organizaram em busca da apresentação de soluções para o declínio da área. Tais iniciativas foram, no entanto, superadas por agentes mais preparados e modelos mais agressivos de investimentos, visando a rentabilidade financeira.

5.6.1. Propostas apresentadas pelos particulares

Dentre os estudos urbanísticos antecedentes ao plano que se encontra em elaboração, destacam-se:

- Relatório da PROAMBIO, 1993;
- Relatório do Projeto de Samuel Torres de Carvalho, para o Concurso EUROPAN para a Quinta do Almaraz, 2005.

O primeiro diagnóstico técnico sobre a área de estudo, anterior ao Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA), encontra-se no Relatório PROAMBIO, de 1993, a partir da iniciativa de cinco proprietários, a saber: Sociedade Imobiliária do Ginjal; Imobiliária Grão-Pará; João Theotônio Pereira Júnior; Castro e Melo; Soturis.

O documento, sem enquadramento legal, serviu de base para o Termo de Referência do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, lançado em 2009, e traz uma proposta de intervenção arrojada, de acordo com as linhas das políticas à época, cujos dados mais representativos são:

- Área de Intervenção: 79.700 m²
- Área de Pavimento: 47.288 m², sendo:
 - Habitação: 36.03 %
 - Hotelaria: 25,37%
 - Turismo Náutico: 18%
 - Equipamentos, culturais, comércio e serviços: 20,6%

Em 2005, a PPST Arquitetura, liderada pelo arquiteto Samuel Torres, venceu o concurso EUROPAN para o Estudo de Enquadramento Estratégico (EEE) da Quinta do Almaraz, que compreende o Cais do Ginjal¹⁷, apresentando um projeto para a mesma área de intervenção (79.700 m²). Dados mais relevantes:

- 11.373 m² construídos a recuperar. Destes:
 - 6.613 m² destinados a equipamento público urbano;
 - 4.760 m² destinados a habitação;

¹⁷ Dados da Câmara Municipal de Almada, disponíveis no sítio eletrónico: <http://www.m-almada.pt>

- Área total de novas construções e de recuperação urbana: 58.661 m².

5.6.2. Normativas para a ocupação

Na continuidade do enquadramento legal, importa analisar os instrumentos de gestão territorial para o âmbito do caso de estudo:

- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa – PROT AML – Resolução do Conselho de Ministros (RCM) nº 68/2002, de 08 de abril, alterado pela RCM nº 92/2008, de 05 de junho;
- Plano Diretor Municipal de Almada (RCM nº 5/1997, de 14 de janeiro);
- Termo de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor “Cais do Ginjal” (Edital nº 1030/2009, publicado no Diário da República, 2^a série, nº 196, de 09 de outubro de 2009).
- Plano Estratégico de Desenvolvimento do Porto de Lisboa (2007);
- Plano de Ordenamento do Estuário do Tejo – POE Tejo – em desenvolvimento, conforme o Decreto-Lei nº 129/2008, de 21 de julho, que estabelece o regime do Planos de Ordenamento dos Estuários (POE);

Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML)

O PROT-AML alerta para a necessidade de *“salvaguarda da paisagem e dos valores ambientais ribeirinhos”*, como estrutura ecológica essencial ao equilíbrio do sistema urbano metropolitano, e faz referência à qualificação urbana de áreas socialmente deprimidas e de centros históricos. A partir de um contorno de relação do rio Tejo e adjacências com a metrópole, Lisboa, o plano cria o conceito e reforça as características de *“cidade de duas margens”*, estabelecendo como unidades territoriais, entre outras:

- O Estuário do Tejo, cujos valores naturais devem ser preservados, tendo em vista os conflitos de uso e ameaças decorrentes das atividades da envolvente urbana, expressamente as associadas ao porto de Lisboa;

“O estuário tem condições para o desenvolvimento de actividades económicas e de recreio e lazer importantes para a evolução da AML e para funcionar como elemento aglutinador e estruturador do desenvolvimento de uma cidade de duas margens, integrando as condições ambientais particulares e traduzindo uma das ideias-chave do modelo territorial proposto: «Recentrar a Área Metropolitana no Estuário do Tejo».” – Diário da República I Série-B, nº 82 (08/04/2002), pág. 3298.

- O Arco Ribeirinho Sul – incluindo as *“vertentes ribeirinhas do Concelho de Almada”* – cuja tradicional ocupação industrial, em fase atual de declínio, gerou o deslocamento de atividades e demanda atenção às mudanças inerentes na organização espacial do território.

“As vertentes de Almada viradas para o Tejo constituem espaços naturais de grande valor, constituindo um importante património paisagístico no enquadramento que proporcionam ao rio Tejo e à cidade de Lisboa. Estas vertentes são pontualizadas, junto ao rio, por cais e instalações de armazenagem relacionadas com o movimento portuário. As construções na encosta virada a sul, sem o devido respeito das cérceas pela linha de fecho, constituem intrusões visuais graves que diminuem a qualidade visual de toda esta área.” – Diário da República I Série-B, nº 82 (08/04/2002), pág. 3300.

A determinação de alteração do PROT-AML, em 2008, deveu-se, em grande medida, à necessidade de adequação do modelo de organização territorial aos *“processos de globalização económica e comunicacional e de internacionalização da economia portuguesa em fase de projecto”* – Diário da República 1ª Série, nº 108 (05/06/2008), nº 3199.

A medida legal reforça a necessidade de estabelecimento de diretrizes para territórios *“ao abrigo de lei especial, designadamente áreas de (...) reserva ecológica e zonas de risco”* e de *“medidas específicas de protecção e conservação do património histórico e cultural”* – Diário da República 1ª Série, nº 108 (05/06/2008), nº 3200.

Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA)

O PDMA insere o Cais do Ginjal na *UNOP 1 – Almada Nascente*, que inclui as áreas das freguesias de Almada, Pragal, Cacilhas e Cova da Piedade, a maior concentração urbana do concelho.

Sobre uso do solo, os parâmetros a aplicar são:

- Cedência: 120 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção;
- Edificabilidade equivalente: 0,56.

Sobre espaços urbanos, Art. 11º:

“Na frente ribeirinha do Ginjal a edificação deve privilegiar a recuperação dos edifícios existentes e favorecer o usufruto do rio pela população.” Art. 11º.

Sobre os espaços culturais e naturais, Art. 14º:

“Estes espaços desenvolvem-se sobre a falésia ribeirinha e devem ser objecto de estudo específico de arborização e consolidação da falésia. São espaços de inegável beleza paisagística que funcionam simultaneamente como cenário e miradouro de Lisboa. No estudo paisagístico deverão ser previstos percursos pedonais que favoreçam o seu usufruto pela população.” Art. 14º.

As normas de edificação relativas a núcleos urbanos (artigos 75º a 84º) admitem demolições em caso excepcional ou de ruínas, com integração morfológica e tipológica. Preveem construções, desde que mantidos os alinhamentos, a escala e a homogeneidade do tecido urbano, no que se refere à envolvente dos espaços públicos ou à silhueta da zona histórica, seus trechos, vistas e panorâmicas de conjunto.

São admitidas também alterações e ampliações, em caso de reabilitação do edifício, com a conservação da fachada e de elementos estruturais ou decorativos de valor. Novas construções deverão integrar-se no tecido urbano construído, mantendo alinhamento, cêrcea, escala, volumetria e ocupação do lote tradicionais. A composição deverá respeitar os elementos fundamentais da arquitetura tradicional.

Alterações de uso deverão ser sancionadas pela CMA e ser compatíveis com a conservação do carácter, estrutura urbana e ambiental do núcleo histórico.

Planos de Pormenor podem alterar as dimensões mínimas dos lotes, a altura da fachada, o número máximo de pisos, a tipologia dos edifícios e a edificabilidade de uma parcela ou conjunto de parcelas, em até 15%, a partir do índice bruto (Art. 92º).

Nos espaços destinados a equipamentos coletivos e nos espaços verdes de recreio e lazer, é interdita a construção de quaisquer edifícios para além daqueles que se destinam a equipamentos públicos, sendo admissível a construção de edificações de enquadramento, em situação de remate de malha urbana.

Termo de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal

O conteúdo do documento não difere muito do previsto no PDM de Almada. A previsão de condução dos trabalhos contém fases, prazos e constituição de equipe técnica. Sobre o ordenamento, refere-se que a área é classificada como espaço urbano, com uso terciário previsto e não programado, e deve ser oferecida uma capacidade de construção de 25% para habitação. As condicionantes são:

“Área sob jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, Reserva Ecológica Nacional, Servidão (...) do Aeroporto de Lisboa e Base aérea de Montijo, área de influência do sítio arqueológico da Quinta do Almaraz”.

Os princípios urbanísticos estabelecem que o cenário proposto mantém o carácter do Cais do Ginjal, nomeadamente ao nível da primeira linha de fachada, escala, opacidade de fachadas e compatibilidade com as condicionantes em presença.

Do edital, retira-se uma ação que caminha por uma linha condizente com as condicionantes:

“Dinamizar um ‘laboratório natural’ - Centro de Estudos da Arriba, que aproveite as singularidades e o enquadramento geológico e geotécnico da arriba e a sua relação com o Cais do Ginjal e áreas envolventes, para desenvolver projectos de determinação e avaliação

de risco de quedas de blocos e proceder à caracterização específica para cada zona.”

Entretanto, a base programática amplia o leque de possibilidades de alteração, nomeadamente para usos associados, discriminando: habitação, hotelaria, comércio/serviços, apartamentos turísticos/residências, espaços públicos – mercados das artes e equipamentos – centro paroquial, casa da juventude, centro de estudos da arriba e silo automóvel (edifício-garagem).

Há uma profusão de termos considerados em dissonância com a escala da área, local, restrita e bucólica: *“competitividade urbana”, “projetos de arquitetura emblemáticos e inovadores”, “capacidade construtiva de maior expressão na 2ª linha de fachada”, “circulação de veículos de maior porte e inversões de marcha”*.

A legislação prevê planos urbanísticos promovidos pela iniciativa privada, desde que a autarquia seja capaz de lhes associar interesses públicos e que os proprietários aceitem os montantes de compensação decorrentes das soluções do plano (CARVALHO, 2005:20).

Desde 2008, a CMA trabalha no Plano de Pormenor do Cais do Ginjal. Em 29/07/2009, foi assinado um protocolo entre o Município de Almada e a empresa Tejal Empreendimentos Imobiliários Lda., para a realização dos trabalhos¹⁸. Segundo os Termos de Referência para o PP Cais do Ginjal, aprovados pelo Edital nº 1030/2009, já referidos, *“a área de intervenção do Plano abrange uma superfície de (...) 84.430 m² e tem como limites: a Norte o Rio Tejo; a Sul a Arriba e a Quinta do Almaraz; a Poente o Núcleo histórico do Olho-de-boi e a Nascente, Cacilhas”*.

“O desenvolvimento do Plano de Pormenor ‘Cais do Ginjal’ decorre do (...) EEE do Almaraz/Ginjal, aprovado pela Câmara em 19.03.2008. (...). A situação actual do edificado está fortemente condicionada pela morfologia do terreno envolvente, e pela precariedade dos acessos. (...). Os sítios revelam-se como uma oportunidade extraordinária de revitalização do núcleo histórico pela

¹⁸ Conforme Ata de Reunião de 02/09/2009.

sua dimensão e pela sua posição estratégica de porta e fachada da cidade de Almada.”¹⁹.

No documento, há orientações para revitalização e reutilização do *“patrimônio industrial edificado adaptando-se às características/escala do lugar”*, com usos previstos para *“indústrias criativas [como] uso motor”*, e usos associados.

O potencial construtivo seguirá o estabelecido no PDM: Edificabilidade= 0,56.

A ênfase do documento está no adensamento, no reforço da ligação entre o cais e a parte alta da cidade e na manutenção das características originais do edificado que compõe a linha de fachada junto ao cais, *“conciliando a preservação dos valores patrimoniais e naturais com o desenvolvimento de uma actividade turística e de recreio e lazer sustentáveis”*. Há menção à criação de espaços públicos, renaturalização e criação da *“praia e jardim do Ginjal”*.

Em reunião na CMA, foi informado que estão em andamento as negociações com os proprietários dos imóveis, nomeadamente o Grupo AFA, atualmente detentor de mais de 90% dos imóveis da área, adquiridos nos últimos anos.

A proposta apresentada, e atualmente em apreciação, compreende uma unidade hoteleira, edifício-garagem, comércio e serviços.

- Área de Pavimento: 70.000 m², sendo:
 - Habitação: 330 fogos. 44.000 m².
 - Comércio e serviços: 15.000 m²
 - Turismo: 11.000 m²

Análise crítica

O plano em vigor (PDM) induziu à apresentação de um projeto por parte do grupo de promoção imobiliária adquirente da maior parte dos imóveis da área do Cais, que segue as linhas da proposta de intervenção para a área da Lisnave – Plano de Urbanização de Almada Nascente.

¹⁹ Texto constante do Termo de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal.

O ritmo dos trabalhos de análise e aprovação do plano esbarra provavelmente em limitações ambientais, riscos naturais, acessibilidade desde a envolvente, conflitos legais concernentes a situação fundiária, potencial construtivo, atividades permitidas e valor do investimento para contornar os entraves físicos e geográficos existentes.

A área encontra-se dentro da zona de jurisdição do Porto de Lisboa, e as informações recebidas referenciam que o plano está em fase de apreciação pelas entidades instadas a se pronunciar sobre a proposta de ocupação. A primeira fase correspondeu à apresentação do Termo de Referência, aprovado em 2009. As decisões formais serão tomadas subsequentemente aos estudos, sem previsão de conclusão.

A CMA informa que a operação de intervenção ocorre por etapas, tendo sido implementadas as duas primeiras, referentes à estabilização da encosta e à construção do elevador. Está em curso uma terceira fase, atinente à iniciativa privada, que é a apresentação de proposta urbanística e execução dos trabalhos de reabilitação do edificado na primeira linha de fachada, com renovação urbana, adensamento e abertura de uma via a meia altura da encosta, de uso restrito a residentes.

Levanta-se aqui a questão da temporalidade e da contextualização dessa nova obra de vulto, na base da vertente, ao pé do Rio Tejo, pois os problemas decorrentes do aumento da densidade na área geram uma série de ônus indiretos para a comunidade, com a redução da permeabilidade do solo, dos espaços públicos, inibição de fluxos, aumento de poluição ambiental, dejetos e resíduos sólidos.

Como forma de reduzir os gastos públicos, sugere-se a aplicação das previsões legais de “cedências” e “contribuições de melhoria”, de maneira a equilibrar os ônus decorrentes da implantação do empreendimento – como instalação de infraestruturas e equipamentos comunitários – entre as esferas pública e particular.

Mais. Tais construções põem em risco não só a população que se pretende residente, mas também a condição excepcional do sítio, o simbolismo histórico, a escala bucólica, a coesão invulgar existente entre a natureza e a ocupação urbana, a identificabilidade do conjunto edificado, enfim, toda a ambiência da área.

Porém, há outra perspectiva. Esta investigadora defende para o Cais apenas fluxos modestos, quotidianos, “domesticados”, o uso lúdico/turístico, a inibição do

trânsito de veículos automotores e dos espaços para estacionamentos e a introdução de novas formas de mobilidade, como os modos suaves de transporte, com a pertinência da acessibilidade universal.

Plano Estratégico de Desenvolvimento do Porto de Lisboa (PEDPL)

Para além dos principais constrangimentos à ocupação – os riscos e a acessibilidade – outro entrave à urbanização do cais é sua inserção na área de jurisdição do Porto de Lisboa.

Tratando-se de um órgão governamental, o Porto dispõe, por um lado, de prerrogativas diferenciadas para propor suas normativas; por outro, o instituto de empresa pública confere um carácter mais estratégico às ações promovidas pela mesma.

Desta forma, o diploma se refere a concorrência ou conexão com outros modais e outras economias no contexto europeu e mundial, dinamismo nas linhas de ação, e flexibilidade para se adequar aos caminhos do desenvolvimento e das novas exigências tecnológicas e ambientais.

Com referência à área de estudo, o documento refere a concretização da linha ferroviária da ‘terceira travessia do Tejo’ e a construção do ramal ferroviário da Trafaria.

O plano cita Cacilhas como área de identidade ribeirinha e o Cais do Olho de Boi como opção para estacionamento de embarcações de tráfego fluvial, como batelões de transporte de granéis agroalimentares, embarcações para transporte de contentores e rebocadores. Propõe-se:

“uma rede hierarquizada de infra-estruturas e equipamentos vocacionados tanto para o apoio à náutica oceânica e costeira como à náutica ligada ao estuário e ao rio e (...) a criação de novos espaços que permitam a relação das populações com o rio, quer a partir de espaços urbanos ribeirinhos quer de espaços naturais.”²⁰

²⁰ Plano Estratégico do Porto de Lisboa – Relatório Síntese, p. 105.

Plano de Ordenamento do Estuário do Tejo (POET)

Dados relevantes sobre o rio e o estuário²¹:

- Estuário do Tejo: o maior estuário da Península Ibérica e um dos maiores da Europa.
- Comprimento: 82 km.
- Área: 307 km².
- Volume de água: 1.780 x 10⁹ m³.
- População na orla estuarina: 279.861 hab. (15% da população residente nos 14 concelhos POE Tejo).

O Decreto-Lei nº 129/2008, de 21 de julho, estabelece o regime dos POE, de acordo com o disposto na Lei da Água, define o estuário como sendo “*as águas de transição e os seus leitos e margens*”, e assume a sua zona terrestre de proteção, ‘*orla estuarina*’, com uma largura máxima de 500 metros, a partir da margem.

Principais desafios à elaboração do plano, “*novo no contexto do edifício jurídico de ordenamento do território, e incidindo num estuário com a relevância, nacional e supra-nacional*” que é o estuário do Tejo²²:

- permitir a identificação de usos e actividades da água e das normas e medidas a implementar, para uma abordagem integrada e sustentável de gestão dos recursos
- garantir o envolvimento dos actores chave para a promoção da concertação de interesses e geração de consensos com vista a uma responsabilidade partilhada
- garantir a compatibilização das actividades económicas com as funções de protecção dos valores naturais e as actividades de recreio e lazer
- identificar parcerias para a gestão dos recursos hídricos do estuário
- promover a cooperação inter-municipal na articulação e complementaridade de projectos de valorização de frentes ribeirinhas
- produzir ferramentas dinâmicas e interactivas de apoio à decisão e à gestão do estuário e de suportes de informação e sensibilização pública

Quadro 5: Principais desafios à elaboração do Plano de Ordenamento do Estuário do Tejo, segundo o Relatório POE Tejo.

²¹ Dados da apresentação “(Re)viver o Tejo.” Gabriela Moniz, Lisboa. Março de 2011.

²² Dados do Relatório POE Tejo

O plano promove a proteção dos aquíferos e a preservação da qualidade da água limitando as captações e a utilização de fertilizantes, compondo a Estratégia Regional Lisboa 2020, lançada em 2007, no âmbito do programa 'Lisboa Metrópole Ambientalmente Inteligente' e do subprograma 'Água Doce'.

Os desafios delineados são relacionados sobretudo à multiplicidade e até à sobreposição de regimes condicionadores do uso do solo e do estuário e de instrumentos de ordenamento e de gestão na área, à necessidade de articulação coerente entre os recursos hídricos e o território, e à compatibilização de interesses múltiplos e aspirações diversificadas.

5.7. Projetos para a envolvente do Ginjal

5.7.1. *Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas*

“Rua de tascas, tabernas e burricadas no início do século XX e de restaurantes e comércio decadentes no início deste, a Rua Cândido dos Reis, em Cacilhas (...), que outrora se chamou Rua Direita, (...) era rua de comércio movimentada, com estalagens, cocheiras, mercearias e drogarias”. – Notícias Magazine, 01/10/2014. Por Catarina Pires.

As modificações do sistema industrial, a partir de 1960, e a posterior crise do modelo industrial económico nos anos 1970 foram sentidas de forma severa, com o desmantelamento dos estaleiros da Lisnave e a demissão massiva de trabalhadores da indústria naval. O comércio junto ao Cais de Cacilhas experimentou a crescente perda de sua pujança, passando a constituir, com o tempo, uma mera rua de passagem, onde restavam poucos estabelecimentos comerciais, junto a dezenas de imóveis devolutos.

As ações de incentivo à requalificação de imóveis urbanos organizadas pela autarquia local, a partir da instituição de um programa de reabilitação urbana do poder central consubstanciado no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, permitiu o estabelecimento de um modelo de reabilitação assistida no Concelho de Almada, primeiro em Cacilhas (desde Abril de 2011 – a primeira ARU do país), depois em Almada e Trafaria (desde Fevereiro de 2012), Cova da Piedade, Pragal e Monte de Caparica (desde Setembro de 2013) e posteriormente Porto Brandão (desde Fevereiro de 2016).

O modelo de reabilitação se revelou eficaz pela inserção de contrapartidas do setor privado, e por conferir especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas à integração e coordenação da intervenção, e pelas soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Atendimento prioritário às respetivas candidaturas, iniciativas de promoção social, incentivos fiscais, e apoio financeiro estão entre as ações que garantem o sucesso do plano.

O programa conta com um investimento privado de cerca de 8.000.000€ a que correspondeu uma subvenção pública de cerca de 490.000€ à qual acresceram os incentivos fiscais decorrentes da aplicação do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Foram reabilitados 309 fogos (unidades habitacionais), dos quais 111 se encontravam devolutos. Após as referidas ações, os imóveis passaram a integrar, em sua esmagadora maioria, o mercado de arrendamento. Em paralelo, com a reabilitação do parque habitacional privado, o Município estabeleceu um programa de valorização do espaço público, realizado em simultâneo, que tem contribuído para uma maior atratividade ao investimento privado na reabilitação dos imóveis.²³

Selecionamos, dentre uma dezena de áreas de ações, a que ocorreu na Rua Cândido dos Reis, em Cacilhas.



Figura 30 – Poligonal de abrangência da ARU de Cacilhas. Fonte: Documento fornecido pela CMA. Maio de 2015

O núcleo de Urbanismo da Câmara Municipal recebe as candidaturas, analisa os requisitos, propõe o regime especial de aprovação, elabora uma ficha de acompanhamento, fornece apoio técnico especializado e orientação referente aos benefícios fiscais e financeiros, além de realizar o acompanhamento das obras.

²³ Dados da Câmara Municipal de Almada, atualizados em Abril de 2016.



Figura 33 – Perspectiva atual da entrada da rua. Fonte: Arquivo CMA. Maio de 2015.

Apesar de polêmica a princípio, e das dificuldades iniciais sentidas junto aos comerciantes da área quanto à adesão ao programa, a iniciativa da autarquia de transformar a Rua Cândido dos Reis em circuito pedonal se revela positiva. Com a operação urbanística levada a cabo, imóveis devolutos passaram a ser ocupados e a paisagem se modificou progressivamente.

Hoje, o espaço atrai consumidores e turistas, o comércio tradicional ganhou impulso, e o afluxo de pessoas comprova o sucesso do empreendimento. Um exemplo a ser seguido.

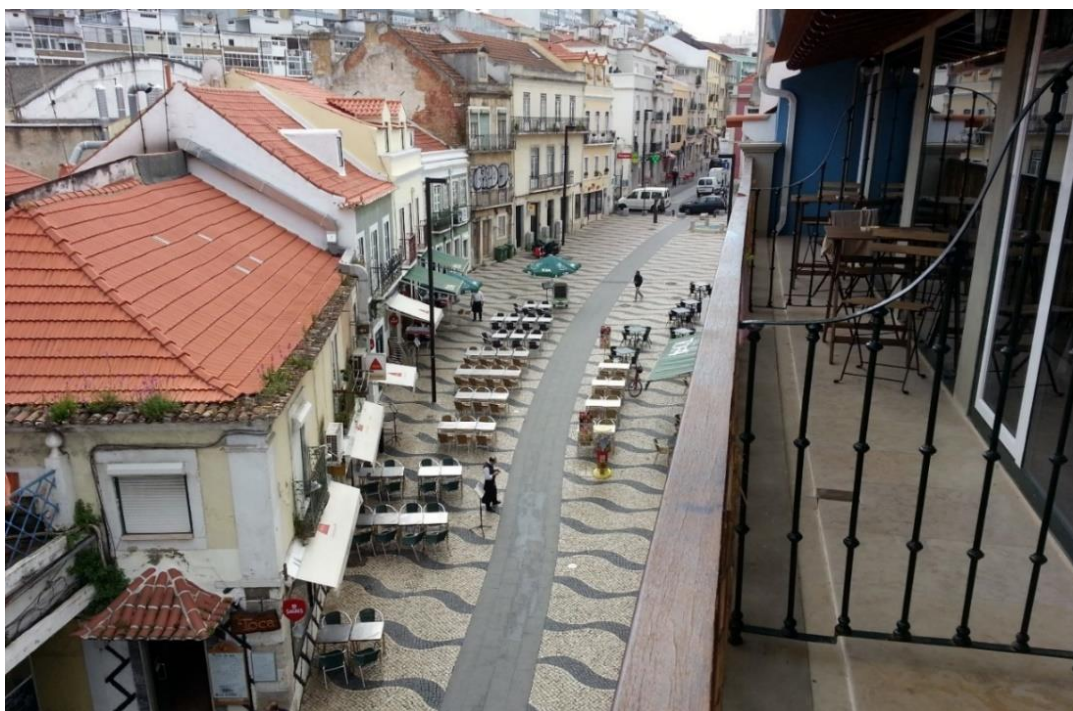


Figura 34 – Vista da rua, atualmente. Foto: Dalva Santos. Abril de 2015.

5.7.2. Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz

Em 1986, foi identificado na zona alta da arriba “o que se tem vindo a revelar um dos mais importantes sítios arqueológicos do concelho de Almada” – a ocupação fenícia da Quinta do Almaraz. Trata-se de vestígios de ocupação humana desde a Idade do Bronze (séc. VIII a.C.) “até, pelo menos, aos primeiros contactos com a colonização romana (séc. II a.C.)”²⁵.

O Estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz/Ginjal foi aprovado em 2008, estabelecendo uma visão integrada do conjunto.

“A reabilitação desta área de Cacilhas faz parte de uma estratégia mais ampla da autarquia que consiste na requalificação da frente ribeirinha da cidade, promovendo as suas potencialidades turísticas, aumentando o número de ligações entre o rio e a “parte alta” da cidade e a salvaguarda das entidades histórica e social das freguesias abrangidas”.²⁶



Figura 35 – Quinta do Almaraz. Tratamento: Bruno Fassio, sobre imagem do GoogleEarth. Acesso em 20/04/2016.

²⁵ Francisco Silva *et al.*, 1999:24-25.

²⁶ Sítio eletrónico CMA. Acesso em 30.03.2016.

A Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz foi classificada como sítio de interesse público pela Portaria nº 266/2013, por cumprir os critérios dispostos na Lei nº 107/2001, de 08/09, que trata da proteção do património cultural.

“A classificação (...) reflete os critérios (...) relativos ao interesse do bem como testemunho notável de vivências históricas, à sua conceção arquitetónica e paisagística, à sua importância do ponto de vista da investigação histórica e científica e às circunstâncias suscetíveis de acarretarem diminuição ou perda da sua perenidade ou integridade”²⁷.

O Palácio da Cerca é classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP), pelo Decreto nº 2/96, e tem sua Zona Especial de Proteção (ZEP) fixada pela Portaria nº 48/2014, de 21/01. A demarcação da ZEP tem em consideração a provável área de dispersão dos achados ligados ao povoado, e sua fixação visa assegurar as perspectivas de contemplação e o enquadramento paisagístico do sítio.

Sua definição “tem em consideração a localização privilegiada e o notável enquadramento paisagístico do imóvel, nomeadamente a relação visual que estabelece com o rio Tejo e a cidade de Lisboa (...) e visa proteger os valores históricos e arquitectónicos do monumento, algumas zonas da envolvente, (...) as perspetivas de contemplação e os pontos de vista que constituem a bacia visual na qual se integra”²⁸.

Os sítios da Casa da Cerca e Quinta do Almaraz estão separados do Cais do Ginjal apenas pela arriba, mas de acordo com as poligonais de proteção, juntos perfazem uma única zona sensível, uma vez que a legislação toma medidas de salvaguarda do entorno, colocando também sob sua guarda a faixa adjacente aos imóveis tutelados, como zona de proteção automática.

²⁷ Portaria nº 266/2013, publicada no Diário da República de 10/05/2013.

²⁸ Portaria nº 48/2014, publicada no Diário da República de 21/01/2014.

5.7.3. Plano de Urbanização de Almada Nascente

Nos anos 60, instala-se na Zona da Margueira, o estaleiro naval da Companhia Lisnave, implantado grande parte em área tomada ao rio, trazendo mudanças na forma de produção. A zona industrial manteve-se ativa durante três décadas e foi responsável por considerável desenvolvimento socioeconômico da cidade. Porém, hoje encontra-se abandonada, descaracterizando profundamente a frente de rio, e exigindo medidas da autarquia para a reversão do processo de abandono.

Assim, a reabilitação da área constituiu objeto de uma proposta anterior de ocupação, denominada “Manhattan de Cacilhas”²⁹, substituída mais tarde, por solicitação da CMA, pelo estudo do escritório do arquiteto Richard Rogers, finalizado em 2006.



Figura 36 – Pórtico da Lisnave, em terminal abandonado. Marco visual da cidade.
Fonte: Internet. Acesso em 10/01/2014.

²⁹ Proposta de construção de uma “torre biônica” com 120 andares, aventada pelo Arq. Javier Pioz para renovação da área por solicitação da Margueira – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário.

A área de estudo abrange zonas marcadas pelo uso industrial desde meados do séc. XIX, e no presente afetadas pelo decréscimo populacional. O antigo estaleiro ocupa uma área de 50 hectares, cerca de metade da superfície da frente ribeirinha nascente da cidade, e uma linha de 1.700 metros de cais.

Os solos e as águas subterrâneas apresentam elevados níveis de contaminação, devido à utilização de produtos abrasivos utilizados na limpeza e decapagem dos cascos dos navios, e de derivados de petróleo armazenados em depósitos subterrâneos, ao longo do tempo, premissas que pedem medidas de remediação na área³⁰.

Contratado e elaborado num contexto económico menos adverso, o estudo propõe ocupação ainda densificada (35 pisos), investimentos de vulto e incremento substancial da densidade da área e diversidade de usos. Os cenários apresentados caracterizam uma alteração de vulto na paisagem na frente ribeirinha nascente e no panorama socioeconómico da cidade, com a aposta em grandes superfícies construídas e na simbologia dos grandes projetos de intervenção marcados por torres empresariais.

Os estudos culminaram no Plano de Urbanização de Almada Nascente – Cidade da Água (PUAN)³¹. Com natureza de plano municipal de ordenamento do território e disposições que vinculam a Administração e proprietários, o plano revê o uso do solo, tendo prevalência sobre as normativas do Regulamento Urbanístico do Município de Almada – RUMA, em uma área de 115 hectares, excluída da ratificação do PDM de Almada, em 1997.

As ações previstas contemplam reparcelamento, descontaminação de solos, melhorias das características geotécnicas dos terrenos e uso de instrumentos de gestão para as operações urbanísticas, novos planos de pormenor, reestruturação viária com ligações intermodais, e obras de urbanização como a construção de um túnel, estruturas portuárias como terminal fluvial, terminal de cruzeiros e marina para embarcações de recreio. O enquadramento à nova legislação exige estudos técnicos e avaliações de

³⁰ Dados do projeto Almada Nascente. Estudo CMA, 2006: 102-105.

³¹ Edital nº 1098/2009, publicado no Diário da República, 2ª série, Nº 218, em 10 de novembro de 2009.

impactos ambientais, com contrapartidas como estrutura ecológica bem delimitada e eficiência energética³².



Figura 37 – Imagem do projeto. Fonte: Internet, sítio eletrónico da Câmara Municipal de Almada. Acesso em 23/08/2016.

Há informações de que estão em andamento as primeiras contratações que visam dar início às obras de descontaminação do antigo estaleiro. Nesse sentido, a atuação da autarquia tem sido proeminente, por meio de ações de reabilitação da praça e coreto dos jardins da Cova da Piedade, do recente enquadramento da área em uma ARU e da classificação de imóveis – entre eles a antiga Fábrica de Moagem do Caramujo – como de interesse nacional ou concelhio, podendo ser observados indícios de recuperação do mercado imobiliário nas freguesias adjacentes.

³² Dados do Edital nº 1098/2009 – PUAN.

5.8. Diagnóstico da Área de Estudo

A facilidade de acesso rodoviário ocorrida com a abertura da Ponte 25 de Abril, em 1966, gera incentivo ao investimento imobiliário, e segue-se um grande crescimento da cidade de Almada.

Com a ampliação da oferta de habitações em novos bairros destinados à classe média nas décadas de 1980 e 1990, a cidade é alternativa de moradia para os trabalhadores de Lisboa. A explosão demográfica acarreta aumento dos movimentos pendulares, incremento do transporte fluvial e, sobretudo, acréscimo do trânsito rodoviário na Ponte 25 de Abril.

A crise imobiliária que se segue ao *boom* de preços na década de 1990, situação do país, que se transfere para a escala local, (Carvalho, 2005:59) intensifica o esvaziamento dos centros urbanos originais, onde imóveis com valor depreciado são menosprezados em função de novas opções junto às praias da costa.

Nesse contexto adverso, não surgiram sinais de incentivo à reabilitação da área edificada às margens do rio, que permaneceu em franco declínio por cinco décadas. Os proprietários originais se viram às voltas com tentativas de revalorização que demandavam altos custos de investimento, e o espaço foi cedido pouco a pouco a incorporadores que poderiam aguardar a valorização futura.

Diagnóstico do Cais do Ginjal:

1. Insegurança de ocupação da área do cais, em função das condicionantes naturais de riscos sísmicos, deslizamentos de terra e rocha, e alterações climáticas, com modificação dos regimes de cheias do rio;
2. O ambiente é deteriorado, em virtude dos vários usos atribuídos ao território, muito próximo ao rio, e sem alternativa para escoamento dos esgotos e das águas servidas;
3. Condições de habitabilidade comprometidas pela degradação física das edificações e infraestruturas existentes;
4. Despovoamento e fragilização demográfica e socioeconômica da área, com operação de retirada dos últimos residentes iniciada em 2015 pela CMA, por falta de condições básicas de salubridade;

5. Velocidade da corrente do rio na linha do cais, bastante profundo, o que onera os investimentos em infraestrutura;
6. Precariedade de mobilidade, em função da impossibilidade de acesso de veículos à linha do cais;
7. Mobilidade suave reduzida pela falta de proteção entre o limite do passeio e o rio;
8. Vegetação esparsa, devido à geografia acidentada e condições climáticas adversas, como o cone de vento;
9. Redução do nível dos lençóis freáticos. → Desaparecimento dos arroios do cais do Ginjal;
10. Ausência de robustez na estrutura econômica e nas atividades de comércio e serviços para a promoção de emprego e geração de renda;
11. O município tem intenção de promover a requalificação urbana, uma vez que lançou o Plano de Pormenor do Cais do Ginjal;
12. A comunidade ainda demonstra pouco conhecimento ou interesse na reabilitação do espaço, provavelmente por falta de um trabalho de conscientização sobre representatividade, história e memórias;
13. O atual afluxo de turistas vem despertando a atenção do setor de comércio e serviços, e, conseqüentemente, da autarquia;
14. O mercado investidor, atento às perspectivas de alteração do cenário, se antecipou às ações do poder público, adquiriu as propriedades aos ocupantes originais e trabalha em parceria com o governo local na elaboração do Plano de Pormenor da área.

O diagnóstico sugere que as questões patrimoniais e ambientais não prevalecem face aos interesses econômicos.

Embora a área de estudo preencha os requisitos de classificação para integrar a REN por tratar-se de um estuário, zona inundável, apenas a vertente está incluída na área de proteção especial. Uma observação a propósito é que *“o cais pertence aos proprietários, (...) uma situação de exceção em relação ao domínio público hídrico e marítimo”*³³. Dado que a REN habitualmente tem alcance a terrenos privados, a sua não

³³ Dados de estudo realizado pela PROAMBIO, 1993. Situação confirmada pela autarquia.

inserção no polígono de salvaguarda deve estar associada à ocupação urbana da área, e às incertezas quanto ao destino daquele núcleo edificado, que logicamente constitui reserva de solo para especulação futura.

Apesar do trabalho desenvolvido pelo Centro de Arqueologia de Almada nas ações de educação patrimonial, e do investimento inicial da autarquia nas operações urbanas realizadas com a implantação do elevador, o aterro e urbanização do Jardim do Rio, o agravamento das condições das edificações e o despovoamento quase completo do cais denunciam a reduzida efetividade das ações públicas para regeneração da área, no sentido de resgatar e resguardar o patrimônio de outrora, atraindo outras atividades.

A intensificação da relação com a cidade de Lisboa, através do conceito “*Cidade de duas Margens*” constante do PROT-AML em vigor, é manifesta no contexto de revisão do PDM (em curso).

Os valores trazidos pelas novas tendências, em princípio, são observados pelo município, e exemplos disso são os processos participativos, as iniciativas de diálogo e a visão manifesta nos debates, como nos mostram os trechos transcritos, selecionados de publicação oficial da autarquia:

“A inovação e o conhecimento tendem a assumir um papel cada vez mais visível e preponderante, como é o caso da Fundação Champalimaud em Pedrouços, Belém”, “história e suas heranças culturais e geracionais”, “cultura como componente da identidade do concelho e indutora de dinâmicas”, “patrimônio industrial ribeirinho e artes da pesca”, “devolver o Tejo à população”, “apoio a pesquisadores na investigação da história local”³⁴.

O declínio do cais é patente, as condições dos imóveis condenam a maioria à demolição, as atividades de comércio são residuais e os riscos naturais são inegáveis, mas a vitalidade ainda não deixou o cais. Pescadores, turistas e transeuntes são vistos mesmo nos dias com condições climáticas menos convidativas.

³⁴ Excertos da publicação Congresso Almada Pensar o Futuro – Contributos para a revisão do PDM de Almada (2016).

	
<p>Figura 38 – Detalhe de ruínas no “Cubal”. Foto: Simone Malty. Maio de 2015.</p>	<p>Figura 39 – A vertente, o Ginjal, o Tejo e Lisboa, vistos da Casa da Cerca. Foto: Simone Malty, em 23/03/2016.</p>

Hoje no Cais permanecem dois moradores, em situação de risco social, que chegaram há menos de seis anos e aguardam a doação de moradia pela Câmara Municipal.

À procura de paisagens naturais e simbólicas, do elevador que conduz ao alto da encosta, e mesmo de um restaurante ao final do percurso, os passantes admiram a vista exuberante do rio Tejo e de Lisboa, e a forte presença da arriba, e questionam se é possível o resgate das edificações e o soerguimento da economia.



Figura 40 – Ponte 25 de Abril e Belém, vistos do tardo de edificações no Ginjal.
Foto: Francisco Silva. Gentilmente cedida pelo CAA em Nov./2016.

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vista de grande beleza e valor paisagístico sobre a cidade de Lisboa e a sua frente ribeirinha; ✓ Sítio de características morfológicas e paisagísticas únicas; ✓ Longa tradição de lugar de lazer e passeios; ✓ Forte identidade e grande riqueza de património de arqueologia industrial e memória local; ✓ Localização privilegiada no contexto da frente de rio; ✓ Ligações fluviais regulares e de curta duração ao centro de Lisboa, com uma interface multimodal contígua, a partir de Cacilhas (barco, autocarro e metro ligeiro de superfície); ✓ Potencial turístico, de recreio e lazer, com condições favoráveis para a vivência do espaço beira-rio, integrado à paisagem bucólica. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Área entre as cotas 0 e 80 metros, com escassa aptidão urbanística; ✓ Importantes restrições à ocupação e uso do solo; ✓ Local ambientalmente degradado e inseguro; ✓ Acessibilidade rodoviária limitada e difícil; ✓ Efeito de isolamento, sem articulações com a envolvente urbana imediata; ✓ Barreira topográfica exercida pela arriba, que impede a relação franca entre o Cais do Ginjal e a cidade; ✓ Grande número de edifícios em ruína; ✓ Espaço urbano pouco utilizado – espaço de não permanência; ✓ Grande número de dias com condições atmosféricas desfavoráveis de temperatura, vento e humidade do ar, assim como de correntes fortes e perigosas resultantes da oscilação das marés; ✓ Condições precárias da margem do rio, exigindo estudos de viabilidade para a intervenção.
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proximidade com Lisboa incrementa o potencial turístico, de recreio e lazer; ✓ Espelhamento com o polo gastronómico das Docas, na margem norte do rio, proporciona inspiração para a perspectiva de exploração comercial; ✓ Experiências positivas das ARU de Cacilhas e Almada Velha permitem a inserção e consequente valorização do local; ✓ Potencial cultural a ser despertado na consciência da população do município. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Arriba e cheias do rio constituem as principais restrições à ocupação e uso do solo; ✓ Área sujeita a avanços marítimos decorrentes de abalos sísmicos; ✓ Proximidade com o futuro complexo imobiliário da Margueira que oferecerá abundante oferta de habitação, comércio e serviços; ✓ Fortes constrangimentos nas ligações rodoviárias com a envolvente.

Quadro 6 – Matriz SWOT do Cais do Ginjal.

6. CONTRIBUTOS PARA A INTERVENÇÃO NO CAIS DO GINJAL

“A cidade já não será mais um mero elemento da sociedade e da sua condição, tornando-se ela mesma a *condição* da sociedade” (LEFEBVRE, *apud* SEIXAS, 2013:67).

Seixas registra que é essencial “*fomentar lógicas de ocupação do espaço mais coerentes e sustentáveis*”, no sentido de apresentar mecanismos de contenção que levem em conta as particularidades dos territórios em causa, visando identificar nos estudos urbanísticos de pormenor “*as áreas críticas que deverão ser alvo de acções de planeamento integrado*”. (SEIXAS, 2013:77-78)

6.1. Linhas de orientação

Os sistemas económicos ganharam novas tintas, neste milénio. O conjunto de interesses em presença dificultam a conciliação, findando por reduzir a subordinação do interesse privado ao coletivo. Os planos de investimento do capital financeiro ganharam espaço sob essa concepção. A complexidade e a instabilidade da sociedade acabam por reforçar esse viés tão duro. Porém, o elevado número de condicionantes na área de estudo torna muito limitada sua ocupação em nível de edificabilidade.

Nos caminhos de intervenção urbana que se pretende tomar, a área de estudo será observada a partir desses pressupostos – a tentativa de alinhamento dos princípios de sustentabilidade e preservação do património histórico com o desenvolvimento urbano, económico e social – para se buscar coerência e viabilidade das medidas de ordenamento e gestão a serem sugeridas.

Valor Económico

O mundo atualmente revê certos conceitos urbanísticos sedimentados, como o urbanismo “espraiado”, os bairros suburbanos e os modelos económicos deficitários. Para escapar de um caminho de difícil recuperação, a gestão urbana busca abordar a desconcentração de responsabilidades, a concertação de interesses e as parcerias.

Para tanto, é preciso acenar para os investidores privados com atratividades, o que não é uma tarefa simples na área de estudo, pelos motivos já elencados. A qualidade ambiental, a forma de apropriação do sítio, a linguagem arquitetônica característica, a cultura local e a paisagem conformada no Cais do Ginjal pesam sobremaneira na ponderação de valências.

Como os processos negociais devem se pautar nos limites e definições legais, a busca por uma equidade de valores deve iniciar no planejamento urbano. Notam-se os contornos das novas vertentes com o recurso já iniciado de revisão da legislação, visando estimular os investimentos. A capacidade institucional da autarquia é fundamental para ponderar decisões, pesar alternativas e lançar os programas, pois o investimento público nem sempre gera efeitos na recuperação da propriedade privada ou do mercado imobiliário, na oferta de trabalho ou na atração de investidores, o que aumenta o ônus governamental imediato.

No entanto, há formas de agregar valores com ações de regeneração em espaço público ou privado, que não passam necessariamente por atração econômica ou competitividade territorial. O horizonte de retorno talvez seja mais alargado, mas apostando nas singularidades de cada território, têm-se conformado estratégias diferenciadas para captação de investimentos.

A despeito das diferenças estruturais, a experiência da Rua Cândido dos Reis é um exemplo de sucesso de operação urbana: incrementou o afluxo de turistas e a redescoberta de Almada como destino de lazer da própria população e da envolvente, alterando o valor oferecido pelo território de forma substancial.

Os investimentos públicos de horizonte estendido, a prevalência de ações efetivas e a transparência dos atos públicos estão na base da mudança de valores tão necessária. Os agentes públicos têm a chance de exercer a governança na sua forma mais pura, *“recusando estratégias de curto prazo e descontextualizadas”* e trabalhando com planos e *“projetos de intervenção urbanas (...) integrados, sistêmicos, participados, equilibrados socialmente e avaliados”* (ISABEL GUERRA, in PORTAS, DOMINGUES & CABRAL, 2007:249).

Valor Simbólico e Paisagístico

Como assinala Fadigas, os aglomerados urbanos concentram população em espaços reduzidos, gerando a substituição progressiva *“dos ecossistemas naturais de elevada complexidade por ecossistemas humanizados de menor complexidade e reduzida biodiversidade”*. (FADIGAS, 2010:19-20)

“Deste modo, a transformação territorial associada a este fenómeno resulta na criação de *habitats* diferenciados quanto à forma, à densidade de ocupação, à intensidade de uso do solo e dos recursos e à organização das redes de suporte ao seu funcionamento e sustentabilidade”. (FADIGAS, 2010:22)

Assim, o modelo de urbanização que se pretenda de acordo com os ideais de sustentabilidade deverá ter como princípio, entre outros, a redução da exploração de recursos como solo, água e energia.

A valorização do carácter intrínseco daquela paisagem privilegiada constitui outra premissa inequívoca no sítio em questão, na forma de qualificação dos espaços públicos para fruição. E não poderia ser diferente, pois o rio e a arriba são presenças muito marcantes, constituindo contrapontos, num jogo raro de luminosidade e sombreamento. A rua-corredor faz curvas e contornos, alterando os pontos focais à medida que se avança, abrindo às vezes em um recanto ou permitindo uma passagem. Tudo no cais reforça o vigor dos contrastes.

Sucessões de proprietários inadvertidos deixaram um legado que persistiu devido a dificuldade de acessos. E um viés de inação do poder público também contribuiu, afinal, com um pouco mais de empreendedorismo e parceiras, poder-se-ia existir ali hoje mais uma intervenção alheia à vocação do sítio, e tão comum em décadas recentes, como os silos de Porto Brandão e da Trafaria.

A educação da população para o direito às suas escolhas, desde a preservação da sua memória aos seus lugares de excelência, faz parte dessa estratégia. No concelho há exemplos de ações dessa natureza, como o Parque da Paz, a Casa da Cerca, o Museu Naval, a Fragata D. Fernando e Glória, e mais recentemente as intervenções de arte urbana nos bairros da Romeira e do Caramujo, as ações nas Áreas de Reabilitação

Urbanas e iniciativas como a reabilitação do presídio da Trafaria, com exposições e manifestações culturais.

“Um urbanismo assim pensado é sustentável porque projeta entornos indutores da comunidade e os espaços públicos atuam como catalisadores da comunidade” (ROMERO, 2011:37).

Medidas de Proteção

A contenção da arriba tem que ser garantida, visando a segurança da população. Obras de engenharia eficientes são dispendiosas, e a escassez dos recursos públicos constitui uma condicionante de peso. No entanto, pode-se pensar em soluções pontuais articuladas, onde couber, como medidas físicas cautelares.

Propõe-se uma estruturação em concreto estacada na rocha e muros de contenção, além das malhas e gradis metálicos hoje utilizados. Alguns trechos permitem ainda a redução do declive por terraceamento, a conservação da vegetação natural ou o revestimento do solo com vegetação adequada nas áreas declivosas. Pensou-se também no fomento à criação de um espaço verde de proteção onde a inclinação ainda permita.

Mesmo com todas as medidas de segurança que possam ser tomadas, o uso habitacional deveria ser o último a ser admitido no Cais do Ginjal, e conveniente seria mesmo que fosse interdito. Uma via intermédia seria permitir o seu uso excepcional, consoante a atividade de hotelaria, pensão, pousada ou restauração. Mas, há dúvidas quanto à permissão da atividade de *apart-hotel*, pelos riscos a ela inerentes.

A despeito de estudos de viabilidade existentes apontando a possibilidade de acréscimo de área e altura das edificações, esta proposta partirá de premissas mais contidas, considerando primordial a não expansão do construído, fundamentalmente por fatores de segurança, mas também para manter a escala e a densidade originais.

Em relação à biota, são necessárias ações urgentes para minimizar os efeitos negativos das atividades humanas. O ideal seria manter as características naturais da

área o mais próximo possível da sua situação original. As atividades lúdicas e de recreio constituem a alternativa mais adequada, face às condicionantes da área.

Com respeito à segurança das edificações, o processo poderia ser iniciado com a preservação patrimonial, que constitui inclusive uma questão cultural a ser explorada. É interessante dar continuidade ao processo já iniciado de vinculação entre o Cais do Ginjal, a Casa da Cerca e a Quinta do Almaraz. Outras ações possíveis são a criação de mecanismos fiscais que ofereçam incentivo a empresas que invistam em cultura ou preservação, e a criação de um Núcleo Histórico do Cais do Ginjal, lugar de memórias do passado industrial, mais um espaço capaz de criar um vínculo entre os visitantes e o valor histórico do cais.

Medidas de Ordenamento

A qualificação das áreas portuárias e das frentes para a água constitui umas das categorias mais importantes das intervenções urbanas em núcleos históricos. Trata-se de intervir em orlas marítimas ou fluviais dotadas de particular interesse histórico, arquitetónico e urbanístico, em geral de propriedade pública, mesmo que sob administração privada, com grande potencial urbano, com diferentes objetivos (BONDUKI, 2012:113).

Os instrumentos de ordenamento territorial prescritos na legislação pertinente permitem o desenvolvimento de abordagens e ações no sentido de reverter parte da área de propriedade privada em espaços públicos, para a intervenção pretendida, uma vez que é importante ganhar espaços de convivência na área.

Antes de mais, citem-se algumas possibilidades de concertação de interesses, como a aplicação de políticas fiscais e tributárias de forma diferenciada que instiguem os investidores a rever planos de ocupação, ou, ao contrário, uma tributação escalonada em função do tempo de inação do particular como resposta aos investimentos públicos.

Posteriormente, poder-se-ia pensar na modificação de normas legais e parâmetros urbanísticos e arquitetónicos, visando a extensão de uso do solo e a recuperação dos imóveis, apenas em escala condizente para não se perder de vista a abrangência de atendimento a todas as classes sociais.

Com relação a esse ponto, importa lembrar Bonduki mais uma vez, quando registra que *“o financiamento subsidiado é uma modalidade (...) adequada para garantir a permanência de (...) usos tradicionais nos núcleos históricos, rompendo o ciclo de exclusão que normalmente ocorre como correlato dos programas de reabilitação de áreas centrais”* (2012:14).

De fato, em regime de contenção de gastos públicos, o apoio em parcerias é o caminho mais eficiente para agregar valor e viabilizar a operação urbana, e o promotor imobiliário pode ser um parceiro para tal fim. Porém, esse viés deve ser estudado com critério, a fim de balizar a avidez do mercado, que poderá competir por um espaço urbano tão interessante.

Aliás, a aquisição das propriedades por grandes empresas de incorporações imobiliárias, às vésperas de uma operação urbanística, visa a expectativa de valorização das terras e o lucro financeiro decorrente da exploração comercial dos terrenos. Daí, a pressão por um aumento de potencial construtivo.

Então, uma premissa que não deve ser esquecida é a possibilidade de aplicação dos instrumentos legais para desapropriação de áreas. A autarquia admite essa via, mas tudo indica que não deve haver mudança na perspectiva de negociação dos imóveis à margem do rio.

Não se pode negar que é da natureza desse tipo de intervenção a possibilidade de surgirem propostas um tanto oníricas, provindas de grandes empreendedores, dispostos a realizar investimentos de vulto à espera de uma valorização econômica da área, até mesmo sem o devido estudo de demanda.

É nesse momento que entra em cena a capacidade de estratégia e ponderação dos agentes públicos responsáveis pelo planejamento local, em busca de promover a aproximação dos interesses com as realidades.

Medidas de Gestão

“A utilização dos edifícios e espaços públicos para o turismo aparece como a mais adequada para gerar um retorno que financie sua conservação futura. [Porém], a radicalização dessa concepção pode levar à própria destruição do patrimônio, transformado em cenário de fachadas e desprovido de alma e valor cultural” (BONDUKI, 2012:46).

O que se pretende apresentar é um modelo de intervenção calcado em coesão social, concertação política, sustentabilidade ambiental e proteção de valores subjetivos como a paisagem e o patrimônio. Assim, as proposições trazem em seu escopo as referidas preocupações, e podem, desta forma, ser recusadas *a priori*, pelos motivos expostos, mas eis o momento, ao fim desta explanação, de abordar o valor imobiliário.

A motivação central é criar espaços públicos de maneira a permitir a vivência do Ginjal, que seja ponto de interesse para a população se dispor a descer a arriba ou atravessar o rio Tejo, em busca de uma aventura pitoresca, com uma das mais lindas vistas da cidade de Lisboa, mas dificilmente haverá grandes investimentos apenas por esse valor. De maneira que, para o fim a que se pretende, a atratividade econômica do investimento precisa caminhar junto.

Das perspectivas futuras para o Cais do Ginjal, salienta-se a atividade do turismo. Julga-se que os setores de restauração e gastronomia podem se interessar por alguma exploração na área, como já ocorre com os restaurantes de nomes tão peculiares que merecem citação. *Atira-te ao Rio e Ponto Final*.

O investimento nesse setor pode ser até bem explorado pelo poder local, na intenção de resgatar o valor histórico da área do cais, pois era opção frequente para um almoço de domingo dos próprios lisboetas durante anos de um passado recente. Vários foram os testemunhos que nos chegaram de como os restaurantes aí existentes faziam do Cais do Ginjal um lugar cheio de vida.

Aliás, essa atividade ainda exerce forte atração local, haja vista a explosão do segmento na recém-habilitada Rua Cândido dos Reis, em Cacilhas.

Outra atividade coerente para o uso comercial nos imóveis em condições de serem reabilitados é a de hotelaria. Mas, devido às características do local, como a exiguidade do espaço, provavelmente ficaria restrita à acomodação de pousadas e pensões ao longo da linha privilegiada da frente ribeirinha.

Uma hipótese interessante é de acolhimento de indústrias criativas, como prevê o termo de referência para o Plano de Pormenor, com a exploração de espaços multidisciplinares (ateliês de pintura, pequenas companhias de música, teatro, dança, teatro de arena e atividades culturais), e do comércio efêmero ou itinerante (feiras), em estruturas provisórias como quiosques.

“Essa é uma responsabilidade partilhada. Da comunidade profissional (...), espera-se maior iniciativa na discussão de temas e na proposta de acções (...), e colaboração entre especialistas de base disciplinar distinta (...). Dos decisores políticos (...), a responsabilidade de integrar o ordenamento do território no rol das suas prioridades, promover a formação avançada de técnicos neste domínio [e] suscitar a cooperação e concertação entre instituições e actores (...). [E] finalmente, aos cidadãos (...) cabe defender a salvaguarda do território como causa comum, mobilizando-se para esse efeito, (...) propondo acções adequadas e exequíveis [e] assumindo comportamentos que contribuam para uma consciência territorial mais exigente” (FERRÃO, 2011:133-134).

6.2. Recomendações para a Intervenção

“A transformação e o crescimento de uma cidade devem ser presididos por uma harmonia entre as novas necessidades e a perpetuação de construções e símbolos que constituam referências claras ao seu passado e à sua existência.” – Carta das Cidades Educadoras, 2004.

O Cais do Ginjal é um território singular pela sua inserção geográfica, e não parece comportar o aumento dos índices de ocupação para muito além dos limites de sua ocupação original.

Em razão dessa fragilidade ambiental, do potencial de risco inerente a uma ocupação de uma zona ribeirinha no sopé de uma arribas, e das linhas da política de contenção de gastos públicos, as soluções propostas não irão contemplar amplos investimentos em turismo, hotelaria e complexos empresariais.

As recomendações apresentadas neste ensaio são pautadas no resgate histórico das edificações e na inserção de equipamentos comunitários para ampliar a oferta de espaços de lazer, cuja função será atrair a população para as áreas públicas e investidores para os espaços comerciais.

Apresentam-se na sequência, portanto, as recomendações para a intervenção pretendida no Cais do Ginjal, estruturadas em sete bases elementares: Diretrizes para a Intervenção; Ambientação e áreas públicas; Equipamentos públicos; Turismo; Morfologia urbana; Arquitetura; e Ações do Poder Público.

Diretrizes

- Promoção da estabilização da vertente, de forma a permitir a ocupação da área e o desenvolvimento de atividades dentro de padrões de segurança concernentes ao uso pretendido;
- Requalificação da área, com foco nos espaços públicos, por meio de ações de recomposição do espaço do Cais, alargamento das passagens, ajardinamento, pavimentação, iluminação e mobiliário urbano;
- Promoção da articulação público-privada, por meio de incentivo à capacidade criativa da iniciativa privada, de políticas fiscais equitativas e com o uso de instrumentos de regulação do uso do solo já previstos na legislação vigente;
- Atuação autárquica embasada em linhas de governança, responsabilidade, cooperação entre agentes e gestão participativa;
- Incentivo a atitudes conscientes e responsáveis, próprias de comunidades mais sustentáveis e menos consumidoras de recursos;

- Incentivo à cultura patrimonial histórica e cultural, com prioridade a ações de resgate e restauração dos imóveis de maior destaque, para ocupação com equipamentos comunitários;
- Valorização do contato direto com a água, com viabilização de seu acesso irrestrito a atividades lúdicas como a pesca e a contemplação;
- Promoção da mobilidade por modos suaves de transporte, com eliminação das interferências no percurso, de forma a permitir e suavizar a passagem de pedestres e ciclistas, sem conflitos por espaço;
- Dinamização do Museu Naval, um dos pontos de referência e identidade da população do município, com atividades educativas, nos moldes do que já ocorre com a Casa da Cerca;
- Criação de mais espaços de cultura e lazer, para reforçar o eixo do percurso, a unidade da intervenção e os laços de cooperação e apoio entre as entidades culturais;
- Manutenção dos índices de ocupação e construção, e das características gerais das edificações, como a altura atípica dos pavimentos, comuns para as atividades que ali se desenvolviam;
- Recuperação da tradição ligada à gastronomia e à contemplação do rio, como as Docas da margem norte;
- Incentivo à ocupação para uso comercial dos imóveis recuperados, para o estabelecimento de hotelaria, restaurantes, cafés e pequenos comércios de *souvenirs*.
- Promoção da conscientização ambiental, de atitudes e de ritmos de vida mais condizentes com a fruição do espaço e do tempo livre;

Ambientação e áreas públicas

Sendo a vista voltada para norte, e tendo presente a escarpa à retaguarda, é fundamental a abertura de vãos para a entrada de luz e calor do sol, presente durante poucas horas do dia, mesmo no verão.

Uma proposta a se considerar seria converter todo o cais em orla de lazer, estruturada em uma linha de passeio contínuo, com aberturas de visadas para o interior da linha de fachadas, e nesses espaços públicos e abertos, criar as praças e os jardins para acolhimento do público à proteção e ao domínio da escala bucólica.

Os vídeos³⁵ disponibilizados na internet propõem um aumento na largura do passeio público por meio da construção de um deck ao longo da margem do rio, aumentando a fluidez e a segurança do trajeto.

Como previsto nos Termos de Referência para o PP Cais do Ginjal, considera-se um eixo fundamental – e condizente com a tendência das políticas para a mobilidade, que privilegia os modos suaves de transporte – a inserção de uma ciclovia. A ideia é buscar uma forma de perfazer todo o percurso da margem sul, desde o Cais de Cacilhas até o Albergue da Juventude, na Freguesia do Pragal, e mais além. Ou seja, que passe sob a Ponte 25 de Abril, como ocorre na Margem Norte. Seria necessário, para tanto, mais espaço entre a linha de fachada e o rio, para se garantir a segurança dos deslocamentos, e nesse caso, o deck apresentado nos vídeos referidos seria a solução adequada para o primeiro trecho do percurso. Posteriormente, pode-se pensar na extensão do trajeto até à Trafaria e mesmo até as praias.

Uma outra solução para proporcionar a segurança desejada é a realização de demolições parciais em edificações descaracterizadas, ou onde a largura do cais for muito estreita. As áreas remanescentes deveriam ser devolvidas ao uso público e qualificadas com urbanização e ajardinamento, podendo ser utilizadas como áreas de lazer, recreio, contemplação, educação ambiental ou até turismo náutico, em proporções a estudar.

³⁵ Vídeos sobre a Revitalização do Cais do Ginjal. Arquitecto Samuel Torres de Carvalho. Na internet: <http://www.youtube.com/watch?v=PHA5qWLGvGM>
<http://www.youtube.com/watch?v=BnscIZTMlol>

Equipamentos públicos

Para valorização da envolvente, deve ser equacionada a construção de alguns equipamentos públicos, para além do Museu Naval. Caberia outro museu, dedicado a artes como o teatro ou a literatura, em memória ao autor Romeu Correia, cuja infância e boa parte da vida viveu naquele cais. Na mesma linha, cabem biblioteca, teatro, auditório, casa de espetáculos, quadras poliesportivas, oficinas, ateliês e espaço para exposições.

O Edital nº 1030/2009 menciona a criação de espaços para incubadora de empresas, um “centro de estudos da arriba”, que desenvolva projetos de avaliação de riscos geológicos e geotécnicos, uma escola e um mercado de artes.

O essencial seria inserir outros pontos de interesse, para estruturar um circuito cultural.

Turismo

Papel similar ao pretendido no cais é desempenhado hoje pelo mirante do Cristo Rei e pela Casa da Cerca, no alto da encosta. Os turistas são instigados a seguir a “linha verde”, que une os pontos de atração. Com a facilitação do Elevador da Boca do Vento para transposição da vertente em busca dos jardins do rio, o Museu Naval e os restaurantes do Cais, a presença dos turistas nesse fluxo é cada dia mais evidente.

Para desenvolvimento dessa concepção, é necessária, porém, a implantação de uma coordenação que promova a interligação e a mobilidade, e componha os roteiros, de forma a intensificar os eixos de ligação entre os polos de atração turística.

A arriba é uma atração em si. Após tratamento e adequação a critérios de segurança, podem ser incentivadas no local atividades esportivas como escaladas e observação de aves, inclusive na forma de centros de instrução, como meios de trazer dinamização para o local.

A gastronomia tem forte apelo turístico. Quando aliada à contemplação, aos valores locais ou ao exótico, pode proporcionar retorno em curto prazo a investidores e comerciantes. Finalmente, o turismo e o lazer demandam infraestruturas para uso dos visitantes, como sanitários, redes *wi-fi* e informações turísticas.

Morfologia urbana

A respeito da morfologia, propõe-se a manutenção do caráter do Cais do Ginjal, preservando-se as características espaciais existentes, principalmente no alinhamento de fachada que dá frente ao rio, de modo a garantir a proporção de cheios e vazios dessa frente, preservando a memória histórica e a lógica construtiva inicial, simples e despretensiosa.

Como algumas edificações encontram-se em ruínas irrecuperáveis, faz sentido prever algumas demolições, com o intuito de se criar recintos que possam atenuar a sensação de barreira, fortalecida com a presença próxima da arriba. Essa medida influenciaria a insolação já tão comprometida nas estações mais frias, diminuindo o sombreamento excessivo.

Em tais enclaves, para além de praças, jardins e áreas de convívio, podem ser inseridos equipamentos comunitários, cuja função é atrair público e olhares, e com isso a atenção de comerciantes de atividade temporária como feiras ou quiosques, sempre tendo em conta o caráter bucólico da ocupação.

Por outro lado, para manter a coerência histórica da linha de fachada, nas áreas mais espaçosas, podem ser demolidos telhados e fundos de edificações, realizando obras de contraventamento para manter as fachadas mais preservadas.

Arquitetura

As soluções arquitetônicas devem seguir preceitos técnicos, de forma a garantir a segurança dos edifícios, não devendo ser admitidas soluções ultrapassadas em nome da unidade urbanística. A arquitetura contemporânea dispõe de recursos que substituem com vantagem as soluções e os materiais tradicionais.

A flexibilidade de usos permitirá igualmente a adaptabilidade do sítio a novas funções e atividades económicas.

Inclusive, em concepções mais livres, projetos que valorizem a ambiência, como mezaninos, o contato com a paisagem, como panos de vidro, ou que optem por priorizar a acessibilidade e a segurança, como rampas e peitoris, nem sempre desconfiguram a harmonia do conjunto. Os projetos contemporâneos de reabilitação que contemplam espaço para intervenções icônicas atribuídas a arquitetos de renome têm garantido os sucessos dos empreendimentos.

De resto, limites não devem ser impostos à liberdade criativa.

Ações do poder público

As ações do poder público local começam com a requalificação das redes de infraestrutura, e medidas que promovam a limpeza da área e garantam mais segurança. Segue-se a renovação dos passeios e a inserção de mobiliário urbano na zona pedonal do Cais e acessos, e então os trabalhos de restauro dos imóveis.

A instalação de iluminação pública irá atrair o público à noite e até mesmo os olhares distraídos de Lisboa, como se vê na relação entre o Porto e Vila Nova de Gaia. Quando se está de um lado, já se quer atravessar. É bom lembrar que a iluminação de uma área naturalizada pede uma solução condizente com a ocupação esparsa.

O poder público nacional detém condições de promover ações de incentivo ao turismo, à preservação e à cultura, com a implementação de planos e projetos especiais.

Não é intenção provocar choques culturais e modificações abruptas nos modos e costumes da população do local e entorno. Apenas resgatar o valor histórico e a

aprazibilidade do lugar e contribuir para a perpetuação da sua memória e da cultura local. Portanto, os projetos, os planos, as ideias que irão surgir poderão primar pela leveza, modificações sutis e manutenção da densidade, buscando a coerência da pequena cidade, característica intrínseca de Almada Velha.

“A intervenção da escala bucólica no ritmo e na harmonia dos espaços urbanos se faz sentir na passagem, sem transição, do ocupado para o não ocupado – em lugar de muralhas, a cidade se propôs delimitada por áreas livres arborizadas” (L. COSTA. *Brasília Revisitada*, 1985/1987 Anexo do Decreto 10.829/1987-DF).



Figura 41 – Arte Urbana no bairro do Caramujo, Almada. Foto: Simone Malty, em 25/12/2015.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço urbano do Ginjal clama por qualificação, em meio a todas as dificuldades políticas e econômicas que possam ser levantadas. Legislação e instrumentos efetivos para incrementar as formas de salvaguarda já existem. Estudos também. Foram realizados levantamentos e apresentadas propostas, por entidades governamentais e pela comunidade científica. Mas, as ações avançam a ritmo lento, insuficiente para promover alteração do quadro.

As mudanças se fazem prementes, e a promoção de parcerias se revela um caminho viável, quando se têm em conta os custos indiretos de uma ação consorciada.

Os **conflitos** presentes nas áreas históricas das cidades constituem barreiras a serem transpostas pelos estudos técnicos de ordenamento do território, que deverão incorporar elementos como os avanços tecnológicos, as mudanças do modo de vida da população e do contexto socioeconômico, e, mais recentemente, as alterações climáticas percebidas em todo o globo, que pedem um ajuste de curso no processo de gestão das cidades.

A proteção do **patrimônio** edificado é primordial para o desenvolvimento saudável das cidades. E o processo de descaracterização e degradação dos centros de vivência é mesmo inerente ao crescimento urbano. Para contornar esse impasse, torna-se necessário o desenvolvimento de processos de reabilitação desses centros, com o fim de possibilitar a adesão de novos agentes que modifiquem hábitos, tragam novos valores e promovam o aquecimento da economia local.

A definição de **prioridades** a partir das condicionantes físicas, ambientais e socioeconômicas e a determinação de instrumentos de gestão territorial interferem em domínios sensíveis dos direitos individuais e coletivos, exigindo flexibilidade e inovação das políticas públicas urbanas.

A despeito das dificuldades geográficas, das limitações ambientais e das restrições de segurança devido à proximidade da orla e da arriba, acredita-se que há possibilidade de realização da intervenção urbana pretendida, com a inserção da área no roteiro turístico de Lisboa.

Apesar da precariedade dos acessos, que conduziu à degradação do património edificado, e à falência do tecido urbano, acarretada pela falta de vivência ou permanência, o espaço urbano apresenta um equilíbrio de forças detectado na matriz SWOT, revelando a possibilidade de intervenção, desde que supridas as carências observadas com relação à segurança, ao planeamento e à gestão, como, por exemplo, a necessidade de um estudo de viabilidade técnica, que contenha a análise de riscos, diagramas de benefício-custo, perspectivas de investimento pelo setor privado e medidas mitigatórias de impacto.

Com o plano de reabilitação da área em curso, entende-se que é essencial garantir as condições para a efetiva avaliação dos seus termos, através da promoção de acesso à informação, garantido o respectivo retorno quanto ao interesse pela intervenção, tendo em vista a inovação da participação privada no processo de gestão.

Finalmente, é fundamental reconhecer a importância do resgate de valores como o património histórico e cultural do bairro, a preservação ambiental, o fomento à economia, com geração de emprego e renda, a mobilidade urbana, o convívio social, a promoção do acesso a cultura, desporto e lazer, o engajamento da comunidade e a troca de saberes.

Cabe ao planejador decidir o momento de intervir, a forma de apoio das áreas concernentes a educação, cultura e turismo e os cuidados para garantir a manutenção da essência vital do organismo cidade.

O Cais é um lugar inigualável. Presente-passado no Tejo, tão perto e tão longe, tão vivo e tão esquecido na paisagem. A intersecção água-terra-céu. Água que nasce na Espanha – a saída para outras terras. Terras daqui também – a margem norte: Lisboa, Belém, Cascais – ao alcance da vista, que busca mais: o nascente e o poente nos horizontes livres. A cidade de cá, à espera, por trás da vertente. Um barco, um cais, um convite. Assim se vai à Margem Sul.

O futuro ainda à deriva.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Administração do Porto de Lisboa. “Plano Estratégico de Desenvolvimento do Porto de Lisboa – Relatório Síntese”, Lisboa, 2010.
- Antrop, Marc. “Why Landscapes of the Past are important for the Future.” *Landscape and Urban Planning*, nº 70, 2005, 21–34.
- Ascher, François. *Os novos princípios do Urbanismo*. Trad. Someck, Nadia. Vol. 4. Coleção RG Bolso. São Paulo: Romano Guerra Editora, 2010.
- . “Por um urbanismo estratégico, decisório e heurístico.” Trad. Brito, Carlos, n.d.
- Bataller, Maria Alba Sargatal. “O estudo da Gentrificação.” Trad. Botelho, Maurilio Lima. *Revista Continentes*, Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, nº 1 (2012): 9–37.
- Bettencourt, Luísa Catarina Freitas Andrade. “A Morfologia urbana da cidade do Funchal e os seus espaços públicos estruturantes - Cap. 1.” *Malha Urbana - Revista Lusófona de Urbanismo*, nº 10 (2010): 25–53.
- Bonduki, Nabil Georges. *Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos*. Monumenta 3. Brasília: IPHAN, 2012.
- Cabral, João. “Inovação nas políticas urbanas - Modelos de regulação e sistemas de governança.” *GeolNova - Revista da FCSH*, Universidade Nova de Lisboa, Cidades e Habitats de Inovação, 2004, 33–52.
- Cabral, Sofia Ribeiro. “Instrumentos de reabilitação urbana: As Sociedades de Reabilitação Urbana.” Dissertação de Mestrado, Instituto Superior Técnico de Lisboa, 2013.
- Cachinho, Herculano. “O Comércio Retalhista: da oferta de bens às experiências de vida.” In *Geografia de Portugal*, III:265–331. Lisboa: Círculo de Leitores, 2005.
- Câmara Municipal de Almada, ed. *Almada - Tempos de Progresso e Desenvolvimento*. Almada: Câmara Municipal de Almada, 2013.
- . , ed. *Almada Nascente*. Almada: Câmara Municipal de Almada, 2006.
- . “Estudo de Enquadramento Estratégico - Quinta do Almaraz.” Câmara Municipal de Almada, 2005. <http://www.proap.pt/pt-pt/projecto/quinta-do-almaraz-2/>.

- . , ed. *Na rota do progresso: a indústria naval em Almada*. Almada: Câmara Municipal de Almada, 2012.
- . *Revisão do Plano Director Municipal de Almada - Estudos de Caracterização do Território Municipal - Caderno 2 - Sistema Ambiental*. Câmara Municipal de Almada, 2011.
- . *Território e população - Retrato de Almada segundo os Censos 2011*. Almada: Câmara Municipal de Almada [Direção Municipal de Planeamento e Administração do Território e Obras, Departamento de Planeamento Urbanístico e Divisão de Estudos e Planeamento], 2014.
- Carta das Cidades Educadoras, Gênova, 2004.
- Carvalho, João Manuel. *Planeamento urbanístico e valor imobiliário: as parcerias público-privado: teorias, metodologia, potencial*. Cascais: Principia, 2005.
- Choay, Françoise. *A Alegoria do Património*. Trad. Castro, Teresa. 3ª ed. Arte & Comunicação 71. Lisboa: Edições 70 Ltda., 2014.
- Cifelli, Gabrielle; Peixoto, Paulo. “Centros Históricos e Turismo Patrimonial: O Pelourinho como exemplo de uma relação contraditória.” *Sociologia. Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto* XXIV (2012): 35–54.
- Claval, Paul. *História Da Geografia*. Trad. Costa, José Braga. Lisboa: Edições 70 Ltda., 2006.
- Comitê Econômico e Social Europeu. “Parecer sobre a necessidade de uma abordagem integrada da reabilitação urbana.” Bruxelas: ECO/274 – CESE 319/2010, 04/05.
- Correia, Romeu. *O Tritão*. Obras de Romeu Correia 1. Lisboa: Editorial Notícias, 1988.
- . *Sábado sem Sol*. 2ª ed. Almada: Oficinas Progressiva de Cacilhas, Lda., 1975.
- Costa, Lucio. *Lucio Costa: Sobre arquitetura*. Ed. Alberto Xavier. 2ª ed. Porto Alegre: UniRitter, 2007.
- Cullen, Gordon. *Paisagem urbana*. Trad. Correia, Isabel; Macedo, Carlos de. Arquitetura & Urbanismo 1. Lisboa: Edições 70, 1993.
- European Union. “Leipzig Charter on Sustainable European Cities,” Maio de 2007. http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig_charter.pdf.
- Fadigas, Leonel. *Urbanismo e natureza: os desafios*. Lisboa: Edições Sílabo, 2010.
- Ferrão, João Manuel Machado. *O ordenamento do território como política pública*. Manuais universitários. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2011.

- Flores, Alexandre. *Almada antiga e moderna. Roteiro iconográfico - Freguesia de Almada*, 1985.
- — —. *Almada antiga e moderna. Roteiro iconográfico - Freguesia de Cacilhas*, 1987.
- — —. *Romeu Correia: o Homem e o Escritor*. Almada: Câmara Municipal de Almada, 1987.
- Flores, Alexandre, e Canhão, Carlos. *Chafarizes de Almada*. Almada: Câmara Municipal de Almada, Serviços Municipalizados de Água e Saneamento, 1994.
- Godoy, Paulo R. Teixeira de. *História do Pensamento Geográfico e Epistemológico em Geografia*. São Paulo: Ed. Unesp, 2010.
- Gonçalves, Elisabete, ed. *Memórias do Ginjal*. 2ª ed. Lisboa: Centro de Arqueologia de Almada, 2002.
- Innerarity, Daniel. *O novo espaço público*. Trad. Ruas, Manuel. Lisboa: Teorema, 2010.
- Instituto Nacional de Estatística. *Estatísticas da Construção e Habitação*. Lisboa, 2016.
- Kuhn, Thomas. *A Estrutura das Revoluções Científicas*. Trad. Boeira, Beatriz e Boeira, Nelson. 2ª ed. São Paulo: Ed. Perspectiva S.A., 1983.
- Lamas, Pedro da Cunha. “Os Taludes da Margem Sul do Tejo - Evolução Geomorfológica e Mecanismos de Rotura.” Tese de Doutoramento, Universidade Nova de Lisboa, 1998.
- Leff, Enrique. *Epistemologia ambiental*. Trad. Valenzuela, Sandra. 2ª ed. São Paulo: Cortez, 2002.
- Lynch, Kevin. *A Imagem da Cidade*. Trad. Afonso, Maria Cristina. Arquitetura & Urbanismo 7. Lisboa: Edições 70 Ltda., 2016 (1960).
- Medeiros, Valério. *Urbis brasiliae: o labirinto das cidades brasileiras*. Brasília: Editora UnB, 2013.
- Mello, Sandra Soares de. “Na beira do rio tem uma cidade - urbanidade e valorização dos corpos d’água.” Tese de Doutoramento, Universidade de Brasília, 2008.
- Mendes, Luís. “A regeneração urbana na política de cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo.” *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana* 5 (2013): 33–45.
- Regional e Gabinete de Ordenamento do Território. *O Plano de Ordenamento do Estuário do Tejo - Saberes e reflexões*. Vol. 4º Vol. Tágides, 2010.
- Moniz, Gabriela. “(Re)viver o Tejo.” Apresentado no Forum Empresarial da Economia do Mar, Lisboa, Março 2011.

- Moura, Dulce; Guerra, Isabel; Seixas, João; Freitas, Maria João. “A revitalização urbana - Contributos para a definição de um conceito operativo.” *Cidades - Comunidades e Territórios*. Lisboa. – CET 12/13 (2006): 15–34.
- Pascoal, Gonçalo Jorge Maia. “Estrategias de Participação Pública em Operações de Reabilitação Urbana.” Dissertação de Mestrado, Instituto Superior de Engenharia de Coimbra, 2010.
- Pereira, Margarida. “As metamorfoses da cidade dispersa.” *GeolNova - Revista da FCSH, Universidade Nova de Lisboa, Cidades e Habitats de Inovação*, 2004, 130–42.
- Pinho, Ana Cláudia da Costa. “Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana - Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais.” Tese de Doutoramento, Universidade Técnica de Lisboa, 2009.
- Portas, Nuno; Domingues, Álvaro; Cabral, João. *Políticas urbanas II: transformações, regulação e projectos*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2011.
- — —. *Políticas urbanas: tendências, estrategias e oportunidades*. 4^a ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2007.
- Portugal, Luís Boavida. “As condições de sustentabilidade da Reabilitação Urbana.” *GeolNova - Revista da FCSH, Universidade Nova de Lisboa, Cidades e Habitats de Inovação*, 2004, 175–90.
- Reis, Carlos Madson. “Gestão de centros históricos no Brasil: as cidades patrimnio mundial, o caso de Brasília e São Luís.” Tese de Doutoramento, Universidade de Brasília, 2011. <http://repositorio.unb.br/handle/10482/9432>.
- Romero, Marta. *Arquitetura do lugar - Uma visão bioclimtica da sustentabilidade em Brasília*. São Paulo: Nova Técnica Editorial Ltda., 2011.
- Rueda, Salvador. *El urbanismo ecológico: su aplicación en el diseo de un ecobarrio en Figueres*. Barcelona: Agencia de Ecolog Urbana de Barcelona, 2012.
- Seixas, João. *A cidade na encruzilhada: repensar a cidade e a sua política*. Porto: Afrontamento, 2013.
- Silva, Francisco. *Almada e o Tejo - Itinerários*. Lisboa: Centro de Arqueologia de Almada, 1999.
- Silva, Maria Rosa, ed. *Almada e o Tejo*. Almada: Câmara Municipal de Almada, 2005.

Sousa, Ivan Sergio Freire de; Cabral, José Renato Figueira, eds. *Ciência como instrumento de inclusão social*. Brasília: Embrapa Informação Tecnológica, 2009.

Sousa, João Figueira de; Fernandes, André. “Metamorfoses da cidade portuária: transformações da relação entre o porto e a cidade de Lisboa.” *Confinos - Revista franco-brasileira de Geografia*, no. 15 (2012). doi:10.4000/confinos.7702.

Teixeira, José Afonso. “A Crise Económica em Portugal: Impactos na Perspectiva da Coesão Territorial.” *Esbozo*, no. 13 (2016): 27–38.

Veiga, Luís Bayó. *Crónicas d’agora sobre Cacilhas d’outrora*. Almada: Junta de Freguesia de Cacilhas, 2011.



Figura 42 – O cimo da vertente. Perspectiva da Casa da Cerca. Foto: Simone Malty, em 23/03/2016.

FONTES NA INTERNET

Câmara Municipal de Almada. www.m-almada.pt/

Almada Intemporal. <http://www.almadaintemporal.net/>

Sistema Nacional de Informação de Ambiente. <http://sniamb.apambiente.pt>

PROAP - Estudos e Projectos de Arquitectura Paisagista, Lda. <http://www.proap.pt/pt-pt/projecto/quinta-do-almaz-2/>

Acesso em 20/05/2015.

<http://www.cidades.ibge.gov.br/painel/economia.php?lang=&codmun=421620&search=santa-catarina|sao-francisco-do-sul|info%20gr%20-%20despesas-e-receitas-or%20ament%20rias-e-pib>

Acesso em 20/05/2015.

<https://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2>

Acesso em 01/06/2015.

<http://observador.pt/especiais/cais-do-ginjal-da-fortuna-decadencia/>

Acesso em 01/06/2015.

http://diasquevoam.blogspot.pt/2009_11_11_diasquevoam_archive.html

Acesso em 01/06/2015.

<http://www.noticiasmagazine.pt/2014/cacilhas-e-cool/>

Acesso em 15/05/2015.

<http://www.ionline.pt/artigos/mais-igastonomia/apetite-pela-mafia-sede-birraria-outras-perolas-novas-cacilhas>

Acesso em 15/05/2015.

Vídeos sobre a Revitalização do Cais do Ginjal. Arquitecto Samuel Torres de Carvalho:

<http://www.youtube.com/watch?v=PHA5qWLGvGM>

<http://www.youtube.com/watch?v=BnscIZTMl0I>

Acesso em 05/12/2014.

<http://pontaldecacilhas.blogspot.com.br/2006/09/passeio-ribeirinho-do-ginjal-almada.html>

Acesso em 19/08/2016.

Relatório de Grupo de Trabalho: Gestão da Zona Costeira – O desafio da mudança. Lisboa, 2014. http://sniamb.apambiente.pt/infos/geoportaldocs/docs/Relatorio_Final_GTL2015.pdf.

Acesso em 19/08/2016.

Dissertação de Mestrado: São Francisco do Sul: o Patrimônio que se estabelece e a Paisagem que se constrói. Vanessa Pereira. Universidade Federal de Santa Catarina, 2007.

<https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/106590>

Acesso em 15/05/2015.

Dissertação de Mestrado: Reabilitação Urbana – O caso dos pequenos centros históricos. Ana Filipa Nunes Tavares. Universidade Nova de Lisboa, 2008.

https://run.unl.pt/bitstream/10362/1396/1/Tavares_2008.pdf

Acesso em 10/08/2016.

Monografia: Projectar com o lugar. Indústrias criativas. Escola de artes cénicas do Ginjal.
Ana Filipa da Costa Gil. Universidade de Lisboa, 2010.

<https://www.repository.utl.pt/bitstream/10400.5/2892/3/3-%20Final%20TRES.pdf>

Acesso em 13/08/2016.

Artigo: Minha Cidade. Jane Jucá.

<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/10.113/1824>

Acesso em 19/08/2016.

Artigo: Gentrificação e Políticas de Reabilitação Urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. Luís Mendes.

<http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0487.pdf>

Acesso em 25/09/2016.

Atas do III Congresso de Estudos Rurais:

<http://docplayer.com.br/11819733-Que-multifuncionalidade-uma-abordagem-aplicada-ao-ordenamento-e-gestao-da-paisagem.html>

Acesso em 19/08/2016.

Notícias Magazine:

<http://www.noticiasmagazine.pt/2014/cacilhas-e-cool/>

Acesso em 20/08/2016.

Vídeos do Portal Capacidades:

<http://www.capacidades.gov.br/videoteca/detalhar/id/308/titulo/estatuto-de-la-cidade---jose-roberto-bassul->

Acesso em 02/03/2017.



Figura 43 – Detalhe de fachada, Cais do Ginjal. Foto: Simone Maltý, em 23/03/2015.

ANEXOS

ANEXO I – MODELO DE ENTREVISTA LIVRE

Reunião CAA

Em 11 de novembro de 2016.

Francisco Silva – Historiador. Centro de Arqueologia de Almada.

Pronto, isto aqui é o Ponto Final, vinha-se até aqui, daqui para a frente olha as rochas. Isto era o Tremoceiro, chamava-se Tremoceiro, isto era uma pedra, quando estava a maré vazia, o pessoal punha-se ali à pesca.

(Simone fala)

O que eu te ia a dizer, a seguir ao 25 de Abril havia aqui muitas árvores, uns eucaliptos muito grandes, gigantescos, e alguém se lembrou, não sei porquê, de os cortar e isto começou tudo a desfazer-se e a cair para cima da pedra e ficou meio partida, foi restaurada mais tarde. Depois houve uma altura que alguém, não sei quem, se lembrou de fazer aqui um aterro, como isto se estava a desfazer fizeram aqui um aterro, e virou a situação, quanto mais aterravam mais isto caía, até que depois tiveram que usar aquela situação de betonar aquilo tudo. Atualmente esta encosta está betonada, aquilo tem lá um sistema de engenharia, uma coisa complicadíssima, que teve a ver com o betão.

(S)

Exatamente, porque a partir do momento em que criaram o aterro aquilo está sempre a cair, perdeu a base, mas aqui vê-se perfeitamente, por isso é que eu digo, o Ginjal e o Olho de Boi não têm nada uma coisa a ver com a outra, é evidente, se a maré estivesse vazia tu vinhas por aqui pela praia e conseguias passar, quando éramos miúdos ficávamos aqui a brincar, mas não havia caminho, era uma aventura.

(S)

Mas pronto, só para perceberes, era só até aqui que se chegava, portanto, o Ginjal acabava aqui, e aqui era outra coisa, outro mundo.

(S)

Não sei, mas foi uma coisa recente, essas coisas a Câmara de Almada é capaz de dizer, mas eu não sei ao certo, eu perco muito a noção do tempo em que as coisas foram, foi há pouco tempo, mas foi há muito, se calhar para aí há 20 anos.

(S)

Isto aqui é o Castelo de Almada, isto aqui é uma escala 1/1000, só estás a apanhar um bocadinho muito pequenino.

(S)

O Cubal é para lá, é outro mapa, queres que vá buscar?

(S)

O Cubal é aqui, isto foi por onde tu foste, passaste pela tal estrada, e isto aqui são os edifícios da fábrica do óleo de fígado de bacalhau.

(S)

Não sei, eu uma vez que lá entrei foi com a Câmara Municipal numa visita que a Câmara organizou, entrei já há muitos anos, até fizemos um vídeo, há um filme feito lá com pessoas que lá trabalharam.

(S)

Podes, eu não sei é onde é que ele está, mas sei que existe, agora não te sei dizer, mas consigo saber daquele vídeo, vou arranjar maneira de trazer, não sei onde está, mas sei que existe.

(S)

É assim, eu pessoalmente já entrei lá uma vez ou duas numas actividades que houve lá, mas aquilo não tem nada que ver na verdade.

(S)

O Miradouro é mais..., mas o que vês aqui é muito parecido com o que vês do miradouro do castelo, isto é uma coisa toda moderna, o que é que isto tem? Basicamente tem aqui uma praça de armas, estes edifícios são contemporâneos.

(S)

Há-de lá estar se calhar alguma coisa por baixo, mas não se vê nada, nada do que se vê é antigo. O tal plano do Samuel Torres de Carvalho inclui o castelo de Almada, só que neste momento a questão é que se está à espera, não sei por quanto tempo se vai esperar, se é eternamente, mas é suposto que neste espaço um dia a GNR saia de lá, até já era para ter saído, acho eu. A partir do momento que este espaço deixe de estar ocupado pela GNR..., nomeadamente o projecto do Samuel acho que quer fazer aqui um hotel, não é bem construir um hotel aqui, mas que isto fosse a recepção do hotel, que depois tinham espaços separados no centro histórico. Mas em termos de arqueologia e de história local, está tudo em pulgas para um dia poder fazer investigação aqui, porque supostamente até existiu uma igreja, que já não está lá porque provavelmente já caiu, na altura do terramoto, já estava muito próxima da arriba, portanto a igreja mais antiga de Almada, a de Santa Maria do Castelo, devia estar aqui, o castelo do século XI, o castelo do tempo de D. Afonso Henriques também deve estar aqui. E há uma questão que toda a vida as pessoas se têm questionado, mas que até agora não há nenhum dado que aponte para isso, é se existia uma Mesquita, é provável que existisse, até é provável que a de Santa Maria do Castelo fosse a Mesquita, não se sabe. Mas se existiu tinha que estar aqui também.

(S)

Isso implicava fazer escavações e eu pessoalmente não sou arqueólogo nem nada.

(S)

Eu pessoalmente não. É assim, em termos de história de Almada é uma coisa fundamental, mas não há-de ser para mim, se calhar para os meus netos.

(S)

Não acredito.

(S)

Pois está, mas não sou eu que vou fazer.

(S)

Mas como é que eles conseguem? Não podem fazer nada, não é nada deles.

(S)

Mas ninguém pega nisso, isso custa muito caro.

(S)

Mas não há dinheiro, há um debate que nós organizámos no Ginjal com vários arquitetos, nomeadamente com o Pedro Brandão e com um paisagista também nosso amigo e que..., o problema aqui é que para intervir no Ginjal, dada a natureza ambiental do sítio, os investimentos são avultadíssimos porque todos os materiais a usar aqui vão estar sujeitos a situações complicadas, o custo por metro quadrado, o custo de construção por metro quadrado para fazer qualquer coisa no Ginjal é tão elevado que não é rentável.

(S)

Não é para ninguém.

(S)

Sim, mas é só para fingir, eu não acredito sinceramente, não porque a Câmara..., é assim, eles não podem fazer o que querem, isto é uma zona que tem muitas condicionantes do ponto de vista, nomeadamente de carga de construção, e a questão é essa, o que se pode fazer, para se fazer só o que se pode fazer o custo não compensa a receita. Portanto, isto nunca vai acontecer nada. Isto é a minha opinião, isto não vale nada, não sou eu que mando, mas é a minha opinião, isto não vai acontecer nada porque o que se quiser fazer aqui vai custar tanto dinheiro que depois não conseguem fazer prédios de vários andares.

(S)

Mas ninguém vai querer viver aí, é o pior sítio do mundo para viver.

(S)

Eu cada vez penso mais nisso, eu na inauguração da Trienal fiz lá uma conferência sobre o património e a frente ribeirinha e aquilo que eu defendo é que o património já não serve para nada, o património é uma coisa que perdeu a função e deixou de servir, e como deixou de servir não presta, é para o lixo, e nós, na nossa sociedade capitalista em que vivemos, como as coisas que não prestam têm que ir para o lixo, tem que se rentabilizar o património, que a coisa mais perigosa que há é rentabilizar o património, transformar o património num produto que valha dinheiro, e porquê? Porque se tem que destruir o que lá está para começar a dar dinheiro, porque o que lá está já não dá dinheiro, portanto deixou de funcionar, deixou de dar dinheiro. Todo o Ginjal era uma máquina, era uma estrutura que funcionou enquanto deu dinheiro, eram os armazéns, era uma coisa viável, era uma instalação de armazenamento que tinha uma função e estava ativa, e era rentável para as pessoas que tinham lá as coisas, a partir do momento em que toda a lógica de transporte e de armazenamento daquela zona deixou de fazer sentido, e que foi construída a Ponte sobre o Tejo, não há nada a fazer, aquilo só serviu para aquilo.

É como a Costa da Caparica, aquilo eram sítios em que ninguém lá ia, não servia para nada até ao momento em que serviu para alguma coisa, quando isso se perdeu voltou a não servir para nada.

Portanto, aquilo que eu acho do Ginjal é uma coisa que nunca se vai fazer porque nunca vai dar dinheiro.

No dia em que tu me telefonaste eu estava em Lisboa numa coisa que eram as Jornadas do Património Luso-Ibérico ou uma coisa assim, não me lembro bem o nome, mas sei que estava muita gente do Brasil e de Portugal, eram umas coisas que o LNEC organizou sobre património Ibérico-Americano ou uma coisa assim, e estava lá uma pessoa que é da Câmara Municipal de São Paulo, acho eu, e que falou de um caso parecido com o Ginjal, que era uma zona lá que era a zona portuária de São Paulo e que agora foi toda reconvertida por causa dos Jogos Olímpicos e não sei quê.

(S)

Então é isso, eu faço confusão. E pronto, ele estava a mostrar a visão municipal daquilo, mas basicamente os problemas eram os mesmos e aquilo não resolveu nada,

continua a ter sítios abandonados, lá fizeram uma coisa ou outra porque arranjam uns financiamentos, mas as estruturas continuaram todas como estavam, em termos de investimento ali acabou por ficar uma coisa muito..., permitiram que se construísse mais não sei quantos pisos e as pessoas pagavam mais para construírem mais para eles terem dinheiro.

(S)

No fundo, eu achei graça, acho que é 3% de investimento que se pode ter para aplicar em coisas culturais e reabilitação de imóveis culturais, e então eles ganham dinheiro porque só se pode construir tipo 5 pisos, mas depois, por cada piso a mais que queiras construir, pagas, que é para eles poderem construir.

E pronto, é exatamente uma situação que não tendo nada a ver me fez lembrar o Ginjal. Eu, no Rio de Janeiro não sei como é que é, mas isto aqui está virado a Norte, é o pior sítio do mundo, ninguém quer cá estar, isto não serve para nada. Isto é um sítio de memória, de facto, é um sítio de memória. Tens a Quinta do Almaraz que é fenícia, o Castelo de Almada que é medieval, e tens aqui uma coisa que é..., eu já uma vez disse isto, esse plano de pormenor para aqui é uma viagem no tempo, tu comes nos fenícios e acabas na revolução industrial, mas acaba aí, a partir daí não há mais.

E depois é assim, neste momento tudo o que quiseses fazer não é rentável do ponto de vista económico, e por quê? O cais não se pode aumentar porque já está construído até onde é possível, é impossível avançar sequer um metro para dentro do rio porque ali as correntes e as bailadeiras partem tudo o que lá se puder dentro, que foi o que aconteceu lá com aquele cais que eles levaram da expo para lá.

(S)

Quando fizeram a Expo'98 fizeram um cais, construíram um cais, que estava lá em frente ao Ponto Final.

(S)

Sim, era uma estrutura metálica de engenharia fluvial, aquilo estava ali uma coisa metida, uns ferros, e aquilo esteve lá para aí uns quatro anos, porque o próprio rio, a força das correntes partiu aquilo tudo, dobraram aquilo tudo, aquilo ficou tudo estragado. Portanto, o Ginjal é um sítio onde é impossível, portanto o cais só está

construído até onde foi possível construir, não se pode avançar mais adiante por questões de engenharia, porque tudo o que ali construírem as correntes..., às vezes vão para lá à pesca, mas a maré é tão forte, tão forte, tão forte que arrasta tudo o que lá estiver, se puseres lá um pilar de betão ele passado um ano ou dois já não está lá porque a força da água é tão grande que o arranca de lá. Portanto, aquilo não pode crescer para a frente, é a tal coisa, se quiseses por os carros a passar tens que partir tudo o que está entre isto e a arriba, mas por outro lado também não podes por muito porque a arriba está sempre a cair lá para baixo!

Portanto, o que está construído no Ginjal foi construído por pessoas que sabiam muito bem o que é que andavam a fazer, e que sabiam exatamente até onde podiam ir e o que é que podiam fazer, até é curioso perceber que os edifícios mais antigos do Ginjal são os que estão mais bem conservados, que o armazém dos Theotónio Pereira e aquilo tudo, nós andámos lá, fizemos lá a exposição, aquilo tem paredes para aí com três metros e algumas para aí com 10 metros de grossura, e estão lá. Tudo o que era do Grémio e dos armazéns de pesca do bacalhau que foi construído em tijolo está tudo partido, o que se conservou foram os edifícios mais antigos, porque foram construídos, como se costuma dizer, forte e feio, tudo o que foi feito a partir daí já não foi tão bom. Portanto, agora vai sendo sempre pior, agora as coisas como estão a nível do mercado e dos custos por metro quadrado e tudo, é impossível fazer o que quer que seja.

(S)

É o pátio do Ginjal, é aqui para cima, há aqui umas escadas e vens para aqui para cima.

(S)

Um campo de futebol não, havia um court de ténis.

(S)

Isto é na Quinta dos Theotónios.

(S)

Sim, dos Theotónio Pereira, eu vou-te mostrar. Isto foi da exposição de fotografia que eu fiz, chamado o Ginjal Escondido. Isto é dentro da Quinta dos Theotónio Pereira, estás a ver?

(S)

Estás a ver este edifício aqui? Sabes qual é? Entravas para aqui, tem aqui uma porta, aqui ao fundo, entravas para aqui e isto é a parte de trás, estes telhados correspondem a este edifício aqui, tinham um pomar, aqui um patamar, e não aparece nas fotografias, mas também tinha um court de ténis. Eu devo ter mais fotografias disto, eu quando me reformar daqui por mais 50 anos é que vou poder organizar, as coisas existem agora não estão acessíveis assim imediatamente, existe muita coisa que não está organizada.

(S)

Eu tenho fotografias lá do pátio.

(S)

Isto estava lá posto à frente do Ponto Final também, mas já foi destruído.

(S)

Eu tenho fotografias lá do pátio do Ginjal, esse sítio onde tu não conseguiste ir, mas não sei onde estão as fotografias, as coisas existem só que não as encontro, tenho milhares de fotografias e negativos.

(S)

Podes, podes.

(S)

As primeiras coisas a fotografar em Almada foi o Ginjal, nós andámos muitos anos a fazer isto, era um projecto interno não era uma encomenda para ninguém, eram várias pessoas a fotografar, mas eu tenho as fotografias...

ANEXO II – MODELO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA

Entrevista com o Vereador António Matos – Vereador de Educação, Cultura, Desporto e Juventude – Câmara Municipal de Almada.

Em 15 de novembro de 2016.

S – O meu nome é Simone Malty, estudamos o Cais do Ginjal, tentando elaborar uma proposta..., não é uma proposta, mas dar algum contributo para a elaboração de uma proposta para um plano de pormenor. Na verdade, a gente sabia que já existia um plano de pormenor a caminho, mas queria poder oferecer algum contributo, com algum conhecimento técnico que trouxemos do Brasil. E aí eu gostaria de saber algumas questões em relação ao Ginjal. A primeira pergunta é:

Em que enquadramento, e quando, foram realizadas as intervenções do elevador panorâmico da Boca do Vento e do Jardim do Rio?

AM – O ano, não tenho presente, mas é fácil obter os dados sobre isso. O Cais do Ginjal é que é o ponto, o ponto não é o elevador, não é o jardim do rio, o ponto é o Cais do Ginjal, ou seja, pretende-se revitalizar o Cais do Ginjal, reocupar, refuncionalizar porque a função não pode ser mais a mesma, portanto aquilo eram estaleiros de construção naval, e depois armazéns quer de vinhos quer de peixe, transação de bens ligados ao pescado, e actividades ligadas ao rio. E, não é mais possível revitalizar isso, voltar a isso, portanto o futuro teria que ser actividades de pequeno comércio, restauração, pequenos centros, espaços de exposição, mas também habitação, a questão da habitação era fundamental, ou seja, não pode ser apenas um sítio onde a gente vai passear, tem que ter vida. E o projecto que está feito, ou o anteprojecto que está feito prevê de facto a reinstalação de habitação, até parece impossível como é que permite tanta habitação sem abastardar, sem aumentar a linha do horizonte, quem vem do Tejo verá o Cais do Ginjal como ele está, aquelas próprias paredes com aquelas janelas grandes, é assim que vai ficar.

S – Vão ser mantidos os parâmetros urbanísticos existentes na primeira linha de fachada?

AM – Exatamente, e depois lá dentro é tudo transformado, portanto o objetivo é esse. Mas tudo isso é um investimento privado, e mais uma vez eu lembro que o próprio Cais é privado, podiam pensar que como é uma estrada, que é público, mas não é, é privado também, aquilo é a continuação dos armazéns. Tudo aquilo é privado, embora seja..., não sou capaz de desenvolver muito a doutrina nem tenho informação sobre isso, mas é este o título.

S – É uma exceção à lei do solo, não é? Porque normalmente a margem do rio é pública.

AM – Exatamente.

S – Mas fui informada que como foram os proprietários que fizeram os primeiros aterros e, à medida que podia, foram-se avançando as construções, então aquilo ficou à guarda deles.

AM – Exatamente.

S – Como ocorreram as negociações com os proprietários?

Pronto, ao longo dos anos a Câmara tem mantido com os vários proprietários, num passado recente havia muitos proprietários, como se sabe, havia dezenas e dezenas, embora fossem agrupados por quatro grandes proprietários, uma área financeira, um Banco, a Petrogal, uma grande petrolífera nacional, a família Theotónio Pereira, que tinha aqueles grandes armazéns, e depois havia 20% que eram pequenos proprietários. Fomos sempre dialogando no sentido de eles tentarem, enfim, dar andamento ao processo de renovação, mas não foi possível. Agora há mais possibilidade porque uma empresa comprou aquilo tudo, como sabem, aos poucos. É uma empresa da Madeira, ASA ou qualquer coisa assim.

S – AFA.

AM – AFA. Portanto foi comprando e a Câmara está a fazer o projecto, fez o projecto em diálogo com eles, foi tudo aceite, só que agora fazer, construir, avançar, é o proprietário que faz ou não faz, há-de fazer porque ele comprou para fazer, não é para ter ali aquilo, não é? Só que, obviamente, creio eu, estará à espera de melhor oportunidade económica, em função da actividade económica, das condições que tem ou não para vender depois aquilo que vai lá construir. Agora a Câmara o que pensou foi:

Qual é o nosso papel, o que é que nós podemos fazer para que isto aconteça? E, portanto, essa é que é a grande questão, para além de ter um diálogo com o proprietário, tanto que o projeto fomos nós que o fizemos e podíamos não ser, podia ser o proprietário de tudo aquilo, mas foi a Câmara que fez, que pagou, tem uma atitude de disponibilidade, vontade e interesse em fazer mais dentro das nossas competências, mas agora é o proprietário que tem que fazer. Nós o que fizemos foi criar condições de tripulação, ou seja, a ideia era ligar, para que a circulação de pessoas começasse logo a acontecer, esta ideia era criar um circuito para que as pessoas pudessem por ali circular, ir a Almada velha circulando pelo Ginjal, ou seja, dizer assim, o Ginjal não é um problema, o Ginjal está num circuito já estabelecido. E, portanto, foi para ligar a Almada Velha e dar condições ao Ginjal para ter vida própria, uma vez que já tinha circulação, nesse sentido fez-se o elevador e uma coisa de que não se fala muito que é a consolidação da falésia, foi um dos maiores investimentos.

S – Que foi toda betonada.

AM – Exatamente. E depois fazer ali um marco, que foi encomendar o elevador a um grande escultor português porque aquilo é uma peça desenhada pelo José Aurélio, que é um grande escultor, é o autor da estátua à Paz, ali das Mãos, destas coisas de ferro que há aqui por toda a cidade.

S – É muito bom. A do Parque da Paz também.

AM – Aquela gigantesca coisa que é a escultura às pazes, às várias pazes que é preciso construir no mundo. É do José Aurélio. As Mãos aqui, há aqui uma nesta zona da Ramiro Ferrão.

S – Aquela da Fumega, um navio nos trilhos, também é dele?

AM – É, é concebido por ele, aquilo é tudo material náutico, mas é concebido por ele, ele é um homem fantástico, José Aurélio, de Alcobaça, ele não só faz estas peças e acompanha na própria fábrica, como é um ourives que faz peças deste tamanho, absolutamente fabulosas.

Eu aqui não tenho, esgotei, e acho que na Câmara não há, mas vou ver se ainda houver algum e arranjo, tem várias peças desenhadas e feitas até para as mulheres da nossa Câmara, dia 8 de março todos os anos a Câmara convida as mulheres profissionais

para um almoço e depois pede a um artista português uma peça que é concebida e é entregue. O José Aurélio tem algumas pequenas joias concebidas por ele. Portanto tem muita piada, é discutível esta coisa do ponto de vista da igualdade de género é muito discutível, aceito, há pessoas mais discutíveis, eu fico-me por uma posição eventualmente mais conservadora, mas é simples, é agradável, um almoço de convívio das pessoas.

S – Claro.

AM – Por exemplo, para as mulheres até mais simples, as mulheres que andam na varredura, que são muito simples e ganham muito pouco, gostam imenso, vão tratar do cabelo naquele dia para ir para o convívio, porque depois à tarde já não trabalham. Portanto é um almoço, recebem todas aquela prenda, recebem um ramo de flores que são gérberas, que é uma flor que não sei o significado, mas a Presidente sabia. Uma Câmara presidida por uma mulher é diferente, mulheres e homens porque eu acho que as duas coisas juntas produzem melhores coisas.

S – É verdade.

AM – E a Presidente enquanto esteve cá ajudou muito nesse aspecto.

S – Eu vi o senhor numas fotos antigas, o senhor deve ter acompanhado bem as outras gestões, umas fotos que estão nos Capuchos.

AM – Eu não queria dizer isto, mas a minha secretária há um mês deu-me isto, eu cheguei à Câmara assim.

S – Olha que incrível!

AM – Portanto eu cheguei à Câmara em 1990, e isto foi logo num dos primeiros meses numa entrevista para o jornal da Câmara sobre o que é que fazia falta em Almada e sobre as infraestruturas desportivas, havia um pavilhão em Almada em 1990, depois a partir de 92 começam a construírem-se pavilhões, pistas, e tudo o que diz aqui está aí. Eu já não me lembrava disso, mas aqui a Ana Graça um dia deram-lhe o jornal e ela foi-me meter isto aqui, portanto desculpem-me o tipo de brincadeira.

S – Isto é um cartão-de-visita, achei muito interessante. Bom, vou só entrar na última pergunta que é: **Quais as condicionantes de uma carta de risco para o Ginjal?**

Isso é debatido? Riscos de cheias e perigo de desabamento numa área em que se pensa fazer habitação.

AM – Olhe, a ideia que tenho é que todo esse processo está devidamente estudado e acautelado, da mesma maneira que naquela área junto ao elevador a Câmara criou condições de circulação de pessoas, fez a consolidação da falésia, haverá espaços onde terá que haver consolidação, outros onde não haverá, sendo certo que há muitas gerações que não há ali acidentes naquele lado. No lado onde a Câmara procedeu à consolidação da falésia houve, e uma vez caiu uma coisa quase do tamanho deste gabinete quando uns segundos antes tinham passado pessoas.

S – Um desabamento de uma parte da encosta segundos depois de pessoas saírem dali? Desabou tudo lá em baixo? Uma queda de 80 metros?

AM – Sim, antes de termos feito a consolidação, agora está a consolidação feita ali, depois a falésia vai tendo menos altura.

S – Mas aquele prédio onde está também a Casa da Juventude é um prédio que está condenado, não é isso?

AM – Isso vai ser alterado.

S – Vai ser desocupado?

AM – Sim, sim, vai haver mudança da Casa da Juventude e acho que vai haver aí um estacionamento, mas eu não tenho presente.

S – Ah, um estacionamento, está certo. Vereador, era só isso mesmo, muito obrigada.

AM – Vou falar à minha colega Amélia para ela falar convosco.

S – Muito obrigada.

ANEXO III – MODELO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA

E-mail à área técnica da Câmara Municipal de Almada, complementado com informações de entrevista à Arquiteta Carla Correia, em 16 de dezembro de 2016.

Prezados Senhores,

Na sequência dos meus trabalhos de pesquisa, visando evitar imprecisões, junto envio algumas questões sobre o Ginjal, para esclarecimentos de alguns pontos importantes.

Desde já agradeço a sua disponibilidade, e, se for mais adequado, podemos falar telefonicamente.

Questões:

1. Em que enquadramento foi realizada a intervenção que conduziu à construção do elevador da Boca do Vento e do Jardim do Rio?

2. Sobre o Plano de Pormenor do Ginjal:

- qual a situação?

- quais as principais alterações face às orientações do PDM para a área?

- o PP foi elaborado no âmbito de um contrato de planeamento?

3. A proposta de ordenamento prevê:

- reabilitação do edificado na 1ª linha de ocupação – para que usos?

- área de construção nova, de 70.000 m², numa 2ª linha de ocupação/

- 330 fogos, uma unidade hoteleira e um silo-automóvel?

4. Quais as condicionantes estabelecidas para a área na Carta de Riscos do município?